



GRUPPO **24** ORE



MARZO 2023

NEWSLETTER

Realizzata da 24 Ore Professionale con FIMAA TORINO



24 ORE
PROFESSIONALE

SOMMARIO

FIMAA

EDITORIALE

| | |
|---|----|
| | 4 |
| Trasferimento di immobili e detrazioni edilizie | 6 |
| Responsabilità penale per abusi edilizi nell'immobile | 9 |
| Cessione di immobili ed irregolarità edilizie | 13 |

NEWS DALLA FEDERAZIONE

| | |
|---|----|
| Cedolare secca solo per l'usufruttuario | 18 |
| Contratto di locazione a conduttori non residenti privi del codice fiscale italiano | 19 |

SOLE 24 ORE

PROPERTY E ASSET MANAGEMENT

| | |
|--|----|
| Idee Urbane punta su residenziale e «last mile» sull'asse Torino-Milano-Roma | 21 |
| Città italiane: i trend che ne determineranno lo scenario futuro | 24 |

MERCATO

| | |
|---|----|
| I ritardi nei cantieri (causa Covid e inflazione) frenano l'offerta di case nuove | 29 |
| I sottotetti e le opportunità per l'investimento immobiliare | 33 |

FISCO E AGEVOLAZIONI

| | |
|---|----|
| Ritorna la detrazione IVA del 50% per l'acquisto di abitazioni ad alta prestazione energetica | 39 |
| Bonus barriere architettoniche prorogato fino al 2025 | 47 |

EFFICIENZA ENERGETICA

| | |
|-------------------------------------|----|
| Case green, primo sì alla direttiva | 52 |
|-------------------------------------|----|

LOCAZIONE

| | |
|---|----|
| Affitto breve e studenti funzionano solo in alcune città e in alcune zone | 54 |
| Deposito cauzionale, il locatore può sottrarsi all'obbligo di restituzione anche per la copertura di importi non pagati | 57 |
| Locazioni commerciali, se si ritarda nella riconsegna dei locali il mancato pagamento di alcuni canoni non incide sul diritto all'indennità di avviamento | 60 |

MUTUI

| | |
|--|----|
| Mutui bancari e applicazione illegittima del regime composto nel calcolo degli interessi | 66 |
| Mutui, impennata dei tassi a gennaio. Arrivano al 3,53% (0,52 % in più da dicembre) | 73 |

EDITORIALE



Il tema del controllo della **regolarità edilizia e catastale** è diventato ormai imprescindibile per un mediatore che si occupi di compravendite immobiliari.

La richiesta di una maggiore trasparenza e sicurezza, nell'ambito di una transazione immobiliare, proviene prima di tutto dall'utente consumatore, sia esso venditore o acquirente e sicuramente il panorama legislativo e giurisprudenziale rappresentano un ulteriore importante impulso in questa direzione.

A tal proposito, il Testo Unico dell'Edilizia (DPR n. 380/2001) contiene e sviluppa il concetto di "stato legittimo dell'immobile", introdotto con il cosiddetto Decreto Semplificazioni n. 76/2020.

Tale nuova norma prevede la rispondenza sostanziale al titolo abilitativo edilizio per tutti quegli immobili realizzati in un'epoca nella quale era (come lo è tuttora) obbligatorio acquisirlo. Maggior risonanza al tema è stata riservata alla necessità di garantire la regolarità edilizia e catastale per avere accesso alle misure premiali come il Superbonus edilizio. È utile qui ricordare che questa stessa rispondenza rimane un requisito fondamentale anche per l'accesso a tutte quelle agevolazioni, contributi e provvidenze dello Stato (art. 49 D.P.R. 380 del 2001) cui si è soliti aderire, spesso senza minimamente porsi la questione della regolarità, ivi compreso, ad esempio, il godimento delle agevolazioni per l'acquisto "prima casa".



Se servisse, un'ulteriore esortazione a compiere le opportune verifiche urbanistico-catastrali proviene dai periti incaricati dagli istituti di credito di redigere le pratiche di istruttoria per l'erogazione di un mutuo che preveda la garanzia ipotecaria.

Ritornando quindi a quanto espresso sopra, lo stato legittimo del fabbricato è attestato con dichiarazione asseverata da un tecnico iscritto ad un Ordine professionale (Geometra, Ingegnere, Architetto), abilitato alla predisposizione e presentazione di progetti edilizi. Tale attestazione può essere allegata all'atto di trasferimento della proprietà del fabbricato (art. 34 bis, c.3, D.P.R. 380 del 6/6/01, introdotto dal D.L. n.76 del 16/7/20, convertito dalla legge n.120 dell'11/9/20).

Prendendo spunto da questa realtà normativa e da pronunce giurisprudenziali che pongono in capo all'agente immobiliare obblighi sempre più stringenti volti a verificare la conformità dell'immobile intermediato, è stato recentemente sottoscritto un Protocollo d'intesa tra il Consiglio Notarile di Torino, le Federazioni di Categoria FIMAA e FIAIP, gli Ordini dei geometri, architetti e ingegneri con la presenza al tavolo di lavoro dell'Ordine dei Commercialisti e delle Associazioni dei proprietari, che ha introdotto la Relazione sulla Regolarità Edilizia (RRE) ovvero un documento che accerti l'effettivo stato amministrativo dell'immobile, con l'indicazione dei titoli abilitativi che ne hanno caratterizzato la storia.

Tale Protocollo, che vuole essere replicato anche dalle altre Province piemontesi, si pone l'obiettivo di caldeggiare fortemente in sede di rogito notarile, l'allegazione dell'RRE al fine della procedibilità dell'atto pubblico.

In quest'ottica, risulta fondamentale il ruolo di guida dell'agente immobiliare: primo professionista ad entrare in un immobile e ad avviare quel percorso virtuoso che porterà un tecnico incaricato alla redazione di questa Relazione.

Tutto ciò permetterà al venditore e all'acquirente di concludere un affare in sicurezza e all'agente immobiliare di offrire questo servizio di verifica alla propria clientela, avvalendosi della competenza di un tecnico abilitato.

Filippo Fronte
Presidente FIMAA Alto Piemonte

TRASFERIMENTO DI IMMOBILI E DETRAZIONI EDILIZIE

*Stefano Spina - Dottore Commercialista
Consulente fiscale Fimaa Torino*

Con il diffondersi delle detrazioni originate da lavori edilizi risulta quanto mai opportuno valutare, sia in caso di cessione per atto tra vivi che mortis causa, quali siano gli adempimenti e le regole da seguire.

Il proliferare delle detrazioni originate da lavori edilizi ha reso necessaria una attenta analisi della loro natura e delle regole da seguire in caso di cessione dell'immobile per atto tra vivi oppure "mortis causa".

Infatti, mentre all'origine, le detrazioni erano "confinare" in capo al proprietario dell'immobile, nel corso del tempo si sono affiancati, quali fruitori, anche i detentori a vario titolo (inquilini, comodatari, coniugi conviventi) e, per determinate fattispecie, quali ecobonus, sismabonus e bonus barriere architettoniche, anche le società commerciali. Nel caso in cui la detrazione sia stata "convertita", ai sensi dell'art.121 DL 34/2020, in un credito fiscale e, come

tale, ceduta al fornitore in pagamento del corrispettivo oppure "venduta" ad un soggetto terzo, non occorre fare più nulla in quanto il soggetto beneficiario/cedente se ne è definitivamente "spossessato". Diversamente, se la detrazione rimane in capo al soggetto che ha sostenuto la spesa occorre preventivamente valutare il rapporto di quest'ultimo rispetto al fabbricato oggetto degli interventi.

Infatti, nel caso in cui il soggetto sia il conduttore dell'immobile oppure il detentore in base ad un contratto di comodato, questi ha diritto alla fruizione delle rate residue della detrazione anche successivamente al rilascio dell'immobile. Analogo discorso vale

per il familiare convivente del proprietario dell'immobile, per il quale risulta irrilevante l'eventuale futura cessione dell'unità immobiliare oggetto degli interventi.

Le regole cambiano nei confronti del proprietario dell'immobile in quanto, di norma, le detrazioni si trasferiscono all'acquirente. Infatti, ai sensi dell'art.16 bis co.8 DPR 917/86, la detrazione è trasferita, per i rimanenti periodi di imposta, salvo diverso accordo delle parti, all'acquirente persona fisica dell'unità immobiliare.

Premesso che la scelta di trasferire o tenere la detrazione, andando ad influire sul prezzo della compravendita, dovrebbe essere valutata già in sede di incarico all'agenzia ed indicata nel preliminare di compravendita, una interpretazione letterale della norma porta a ritenere che, nel solo caso in cui l'acquirente sia una persona fisica, le detrazioni vengono trasferite automaticamente salvo che nell'atto di compravendita si precisi che le stesse rimangono in capo al venditore. Diversamente, nel caso in cui l'acquirente sia un soggetto diverso dalla persona fisica, questo automatismo non dovrebbe scattare; si ritiene tuttavia opportuno, anche in questo caso, precisare nell'atto l'eventuale permanenza delle stesse in capo al venditore.

Come si può notare, tale regola si applica a prescindere dalla natura del venditore che potrebbe essere una

persona fisica oppure un soggetto diverso; al riguardo un tema mai risolto dall'Agenzia delle Entrate riguarda la vendita di fabbricati da parte delle società di persone.

Infatti la società sostiene la spesa ma la detrazione viene attribuita per trasparenza pro quota ai soci insieme al risultato dell'esercizio per cui la società venditrice non ne è più titolare. In tal caso risulta evidente che la vendita dell'immobile non può trascinare le detrazioni stesse in quanto oramai trasferite definitivamente a soggetti che, al momento della vendita, potrebbero non essere neppure più soci. Tuttavia si ritiene opportuno anche in questo caso, a puro titolo prudenziale, precisare nell'atto di trasferimento, che le stesse rimangono in capo al venditore. Nel caso in cui le parti si accordino per il trasferimento delle detrazioni in capo all'acquirente, queste devono, con riferimento all'annualità nella quale è avvenuta la compravendita, essere cancellate dalla dichiarazione del cedente e riportare, limitatamente alle rate residue, in quella del cessionario.

Al riguardo si ritiene oltremodo utile dare evidenza delle stesse, indicando importi e rate residue, nell'atto stesso di trasferimento per permettere all'acquirente di poterle indicare correttamente nella propria dichiarazione dei redditi e, soprattutto, per rendere responsabile il cedente nel caso in cui le stesse venissero disconosciute dall'A-

genza delle Entrate in sede di successivo controllo.

Particolare attenzione deve essere posta nel caso in cui gli interventi siano ancora in essere al momento del trasferimento del fabbricato.

Infatti la data dell'atto di compravendita fa da spartiacque in quanto saranno detraibili solamente le spese sostenute (con il principio di competenza per i titolari di redditi d'impresa e quello di cassa per gli altri soggetti quali le persone fisiche) dal soggetto titolare in quel momento del diritto reale per cui il venditore potrà detrarre (ed eventualmente cedere all'acquirente) le spese sostenute prima dell'atto e l'acquirente quelle sostenute successivamente.

Quest'ultimo potrà sostenere e detrarre le spese antecedenti al trasferimento solamente in presenza di un preliminare di compravendita che preveda anche l'immissione in possesso del promissario acquirente mentre le spese sostenute dal venditore successivamente al trasferimento non saranno mai detraibili.

Invece, in caso di trasferimento dell'immobile a seguito di decesso del proprietario, le quote residue di detrazione si trasferiranno solamente all'erede o agli eredi che conserveranno la detenzione materiale e diretta dell'immobile con esclusione pertanto degli immobili locati anche solo per una parte dell'anno.



RESPONSABILITÀ PENALE PER ABUSI EDILIZI NELL'IMMOBILE

*Federico CAPPA - Avvocato
Consulente legale Fimaa Torino*

Brevi cenni in materia di responsabilità penale per attività ed interventi edilizi realizzati in violazione della normativa urbanistica, in totale assenza del relativo titolo abilitativo ovvero in difformità rispetto a quanto prescritto nel titolo edificatorio di cui si sia in possesso.

L'acquisto della propria casa rappresenta tuttora un traguardo importante per migliaia di famiglie. Purtroppo, non è infrequente che al momento di acquistare l'immobile o, specularmente, di vendere quello di cui si sia già proprietari, si venga a conoscenza di irregolarità dell'immobile in precedenza non note al proprietario venditore, come ad esempio la presenza di abusi edilizi, più o meno gravi, che di frequente vengono alla luce solo dopo l'intervento di un professionista tecnico del settore.

In particolare, quando si parla di "abuso edilizio", ci si riferisce al risultato di attività ed interventi edilizi realizzati in

violazione della normativa urbanistica, in totale assenza del relativo titolo abilitativo ovvero in difformità rispetto a quanto prescritto nel titolo edificatorio di cui si sia in possesso.

La casistica è ampia e variegata: si pensi ad esempio alla realizzazione di una costruzione su terreno qualificato come non edificabile, oppure ad interventi di modificazione di un edificio già esistente, ampliandone i volumi interni ovvero alterandone la struttura e/o la sagoma, in assenza delle prescritte autorizzazioni amministrative.

In linea generale, nel nostro ordinamento gli abusi edilizi propriamente detti costituiscono il risultato di com-

portamenti illeciti e vengono sanzionati sia dal punto di vista amministrativo, sia da quello civilistico ed in ultimo – per quanto più strettamente attiene l'argomento in questione – anche da quello penale.

Sotto quest'ultimo aspetto, le sanzioni penali relative alla violazione delle disposizioni urbanistico-edilizie sono quelle disciplinate nel D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, il cd. Testo Unico sull'edilizia, ove sono distintamente sanzionate: La violazione di norme urbanistico-edilizie (Art. 44);

La violazione delle disposizioni in materia di tutela antisismica degli edifici (Art.95).

Salvo, infatti, che il fatto costituisca più grave reato (e sia quindi eventualmente punibile in forza di altre specifiche disposizioni penali), il citato Art. 44 introduce tre distinte ipotesi di reato che sono punite con pene progressivamente più elevate in proporzione al loro grado di lesività e precisamente:

a) l'ammenda fino a € 10.329 per l'inservanza delle norme, prescrizioni e modalità esecutive previste dal Testo Unico, in quanto applicabili, nonché dai regolamenti edilizi locali, dagli strumenti urbanistici e dal permesso di costruire licenziato;

b) l'arresto fino a due anni e l'ammenda da € 5.164 ad € 51.645 nei casi di esecuzione dei lavori in totale difformità o assenza del permesso o di prosecuzione degli stessi nonostante l'ordine di

sospensione comminato dal pubblico Ufficio competente;

c) l'arresto fino a due anni e l'ammenda da € 15.493 ad € 51.645 nel caso di lottizzazione abusiva di terreni a scopo edilizio, come previsto dall'Art. 30 dello stesso T.u.. La medesima pena viene applicata anche nell'ipotesi di interventi edilizi in zone sottoposte a vincolo storico, artistico, archeologico, paesistico, ambientale, in variazione essenziale, in totale difformità o in assenza del permesso edificatorio.

Alle previsioni di cui sopra si aggiunge, come accennato, la violazione delle norme di carattere antisismico, in relazione alle quali l'Art. 95 del D.P.R. 380/2001 commina la sanzione dell'ammenda.

In particolare, si vuole sottolineare come, per espressa previsione del Legislatore, le sanzioni di carattere penale introdotte ai sensi del citato Art. 44 del Testo Unico sull'Edilizia si applichino, testualmente, "ferme le sanzioni amministrative": ciò comporta che determinate violazioni delle normative edilizie, ritenute più gravi e lesive del territorio e dell'ambiente, porranno chi le ha commesse di fronte a conseguenze sia penali che amministrative. In buona sostanza, le sanzioni di carattere penale disciplinate dal D.P.R. 380/2001 vanno a "colpire" la commissione degli illeciti più gravi, i quali sono correlati all'assenza di un titolo edificatorio ovvero alla violazione di norme di

carattere primario in campo urbanistico, ambientale e/o paesaggistico.

Altra questione riguarda poi l'individuazione del soggetto, ovvero dei soggetti, ritenuti dalla legge responsabili delle violazioni della normativa edilizia. A tal fine, occorre fare riferimento all'Art. 29 del D.P.R. 380/2001, ove si individua nel titolare del permesso di costruire, nel committente e nel costruttore i soggetti chiamati a rispondere della conformità di un intervento edilizio o di un'opera alle norme urbanistiche ed ai quali imputare quindi la responsabilità amministrativa – ed eventualmente penale - d'una violazione delle stesse.

Il titolare del permesso di costruire può essere:

- il proprietario del suolo ove si edifichi una nuova costruzione ovvero dell'immobile preesistente interessato da interventi edilizi modificativi;
- il soggetto, diverso dal proprietario dell'immobile, che sia titolare di altro diritto reale sull'immobile (quale per esempio l'usufruttuario, il titolare del diritto di superficie, ecc.).

Il committente dell'opera (figura che molto frequentemente coincide con quella del proprietario e/o del titolare del permesso di costruire) è il soggetto che appalta gli interventi edilizi alla e/o alle imprese esecutrici, in capo al quale rimane la responsabilità di garantire la conformità degli interventi agli strumenti urbanistici vigenti ed al titolo

edificatorio autorizzato.

Il costruttore è il soggetto che realizza materialmente gli interventi, in capo al quale è posto il dovere di verificare se la costruzione che sta realizzando sia legittimamente autorizzata e conforme agli strumenti urbanistici ed al titolo abilitativo licenziato.

In particolare, si intende per tale non solo il soggetto che realizza le opere principali ma anche quello che si occupa di singole opere e/o dei lavori di completamento delle costruzioni – tant'è infatti che ognuno dei soggetti che eseguono un'opera può penalmente esser corresponsabile d'eventuali abusi, ove venga dimostrata la sua conoscenza del carattere illecito dell'opera ovvero quando la mancata conoscenza sia derivata da negligenza e/o colpa.

Altra figura potenzialmente responsabile può essere il Direttore dei lavori e cioè il professionista tecnico che assume lo specifico incarico di supervisionare l'intervento edilizio, sotto il duplice profilo di verificarne sia la regolare esecuzione a regola d'arte o secondo le modalità concordate, sia la conformità delle lavorazioni al titolo edificatorio ed al progetto assentito – e proprio sotto quest'ultimo aspetto soggiace a responsabilità anche penale in caso vengano rilevate difformità.

In ultimo, ricorre la figura del progettista delle opere e cioè del professionista tecnico incaricato della predisposizio-

ne della progettazione degli interventi, della presentazione delle istanze e dell'avvio dell'iter amministrativo prescritto nonché, usualmente, dell'assistenza nel corso dello stesso.

Per completezza, non si può sottacere che detto soggetto, oltre che concorrere in merito alla responsabilità nella commissione delle fattispecie di reato sopra illustrate, a ben vedere può esser chiamato a rispondere in proprio per quanto attiene ad eventuali reati di falso nelle attestazioni contenute nelle istanze presentate per conto del titolare e/o del richiedente del permesso di costruire.

In tempi recenti, ciò può avvenire tipicamente nel caso di interventi la cui realizzazione sia consentita in seguito dell'avvio di procedimenti amministrativi comportanti la presentazione di atti nei quali il progettista sia tenuto ad attestare la conformità degli interventi in progetto agli strumenti urbanistici vigenti – sotto quest'aspetto infatti, per consolidata Giurisprudenza, la figura del progettista assume di fatto il "ruolo" di incaricato di pubblico servizio ed in tal veste risponde penalmente, in proprio, di eventuali false attestazioni.



CESSIONE DI IMMOBILI ED IRREGOLARITÀ EDILIZIE

*Giuseppe Baravaglio - Avvocato
Consulente legale FIMAA Torino*

Il punto aggiornato sull'evoluzione giurisprudenziale sulla validità degli atti di trasferimento di immobili, in presenza di irregolarità edilizie

A quattro anni dalla “storica” sentenza n. 8230 del 22 marzo 2019 pronunciata dalle Sezioni Unite della Corte di Cassazione, giova fare il punto sulle conseguenze giuridiche, per un atto di trasferimento immobiliare, della presenza di irregolarità edilizie. Il tema, in particolare sulle ipotesi di possibili nullità degli atti, è stato a lungo dibattuto, anche in giurisprudenza. Il legislatore è intervenuto più volte, a partire dalla legge n. 10 del 1977, che stabilì la nullità degli atti giuridici aventi ad oggetto unità edilizie costruite in assenza di concessione, salvo che risultasse la conoscenza della circostanza in capo alla parte acquirente, per poi introdurre norme ben più pregnanti, quali la legge n. 47 del 1985 che, all'articolo 40, sancì la nullità degli atti tra vivi avven-

ti ad oggetto diritti reali su immobili, esclusi solo quelli riguardanti diritti di garanzia o di servitù, in caso di omessa indicazione degli estremi della licenza o della concessione ad edificare, oppure della concessione rilasciata in sanatoria con relativi dati ed estremi (indicazioni che potevano essere omesse soltanto qualora si dichiarasse che l'opera di costruzione dell'immobile era iniziata in data anteriore al 1 settembre 1967). È poi intervenuto l'articolo 46 del Testo Unico dell'edilizia del 2001 (DPR 380/01) in forza del quale gli atti tra vivi aventi ad oggetto il trasferimento, la costituzione, o lo scioglimento della comunione di diritti reali, relativi ad edifici o loro parti, la cui costruzione sia iniziata dopo il 17 marzo 1985, sono nulli e non possono essere stipulati ove

da essi non risultino, per dichiarazione dell'alienante, gli estremi del permesso di costruire.

Premesso pertanto l'ineludibile obbligo di indicare gli estremi del titolo abilitativo nell'atto notarile avente ad oggetto diritti reali relativi ad un immobile, a pena di nullità, sorse contrasto interpretativo, in primo luogo per quanto riguarda l'individuazione delle conseguenze non tanto dell'omessa dichiarazione (la cui conseguenza è certamente la nullità dell'atto), bensì dell'ipotesi in cui quanto dichiarato non trovasse in realtà corrispondenza nel reale, sussistendo irregolarità edilizie. Le Sezioni Unite della Corte di Cassazione, con la richiamata sentenza n. 8230 del 22 marzo 2019, insegnarono che la nullità vada ricondotta sotto il profilo dell'orientamento formale, e quindi volta a sanzionare la mancata inclusione degli estremi del titolo abilitativo nell'atto dispositivo dell'immobile, con la precisazione che tale titolo abilitativo, tuttavia, deve esistere realmente e deve essere riferibile proprio all'immobile oggetto del corrispondente atto di trasferimento.

Anteriormente a tale decisione, sul tema si erano formati due contrastanti orientamenti della dottrina e della giurisprudenza:

il primo ("nullità formale") considerava nullo l'atto avente ad oggetto l'immobile in caso di mancata indicazione degli estremi del titolo abilitativo, a pre-

scindere dalla conformità del progetto realizzato al titolo menzionato in atto; il secondo ("nullità sostanziale") non riteneva sufficiente, per la validità dell'atto, la semplice menzione del titolo abilitativo dell'immobile, qualora nella realtà la situazione fosse risultata irregolare e quindi non ci fosse conformità tra la costruzione realizzata e il suo titolo abilitativo.

Il contrasto fu risolto dalle SS.UU. della Corte di Cassazione in favore del primo principio, della "nullità formale".

L'applicazione concreta di tale principio, per certi versi, certamente agevola la commerciabilità dell'immobile; la stessa Corte osservò che l'accoglimento dell'orientamento "sostanzialista" avrebbe rappresentato un ostacolo alla circolazione degli immobili e dunque alla compravendita, costringendo di fatto, a pena di nullità, ad accertare la regolarità urbanistica dell'immobile, ossia la conformità reale del titolo abilitativo indicato al costruito, al fine di garantire la commerciabilità e dunque la validità della vicenda traslativa. Sempre secondo gli insegnamenti della Corte, l'accoglimento della tesi della "nullità formale" avrebbe altresì scongiurato problemi interpretativi sul livello di difformità del costruito rispetto al progetto licenziato nel titolo abilitativo, escludendo l'altrimenti ineludibile necessità di accertare caso per caso se il grado di variazione della costruzione fosse da valutare quale essenziale

o non essenziale rispetto al contenuto del titolo abilitativo.

In concreto ed luce del principio di diritto stabilito dalle Sezioni Unite, gli atti aventi ad oggetto diritti reali immobiliari, tra i quali ovviamente le compravendite, per quanto riguarda la situazione edilizia, sono da considerare nulli solo quando:

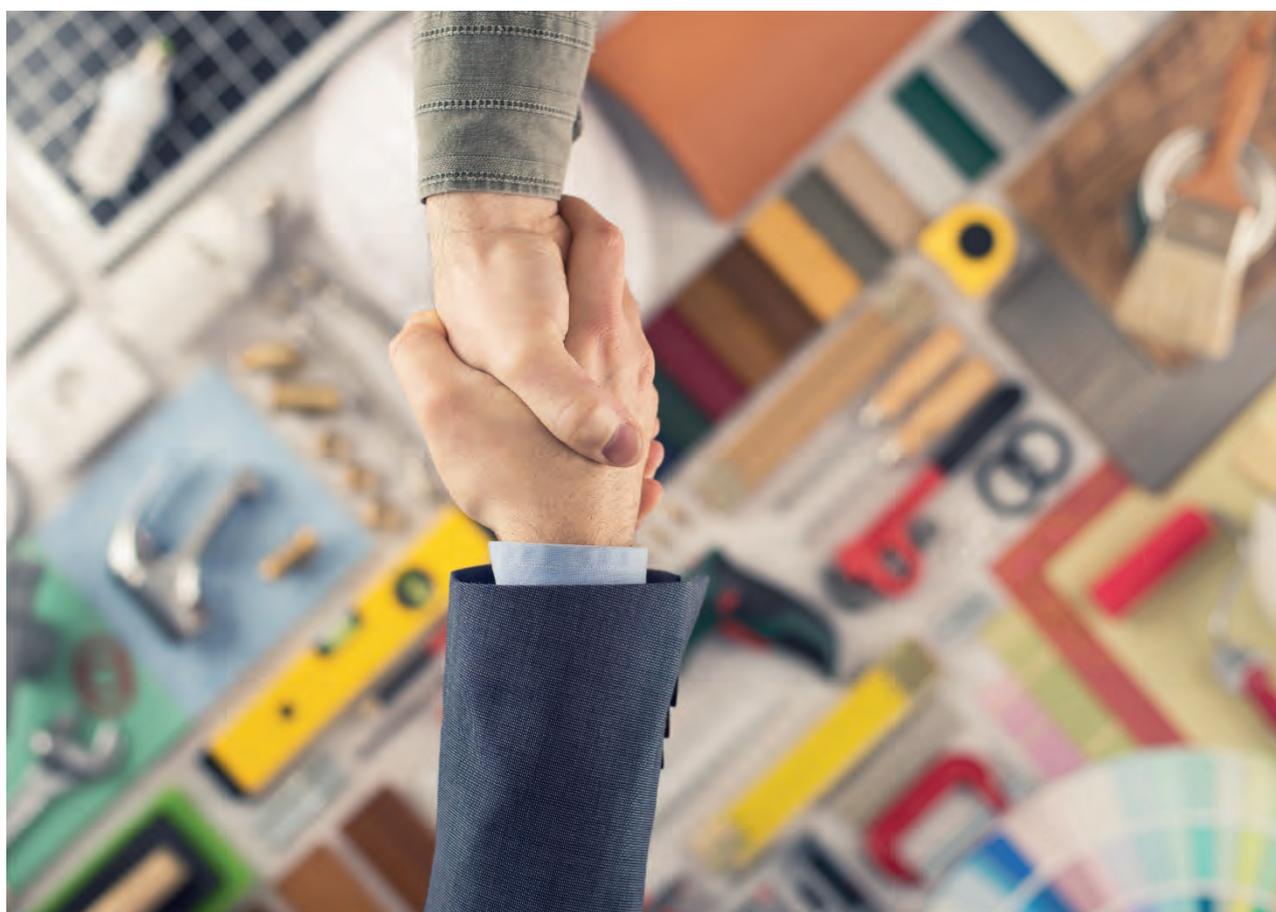
il venditore non dichiara nelle modalità indicate dalla legge il titolo in forza del quale è stato costruito l'immobile;

il venditore dichiara che l'immobile è stato costruito in forza di un titolo abilitativo che poi si riveli inesistente o riferito ad un immobile diverso da quello oggetto dell'atto.

Al contrario, le eventuali difformità

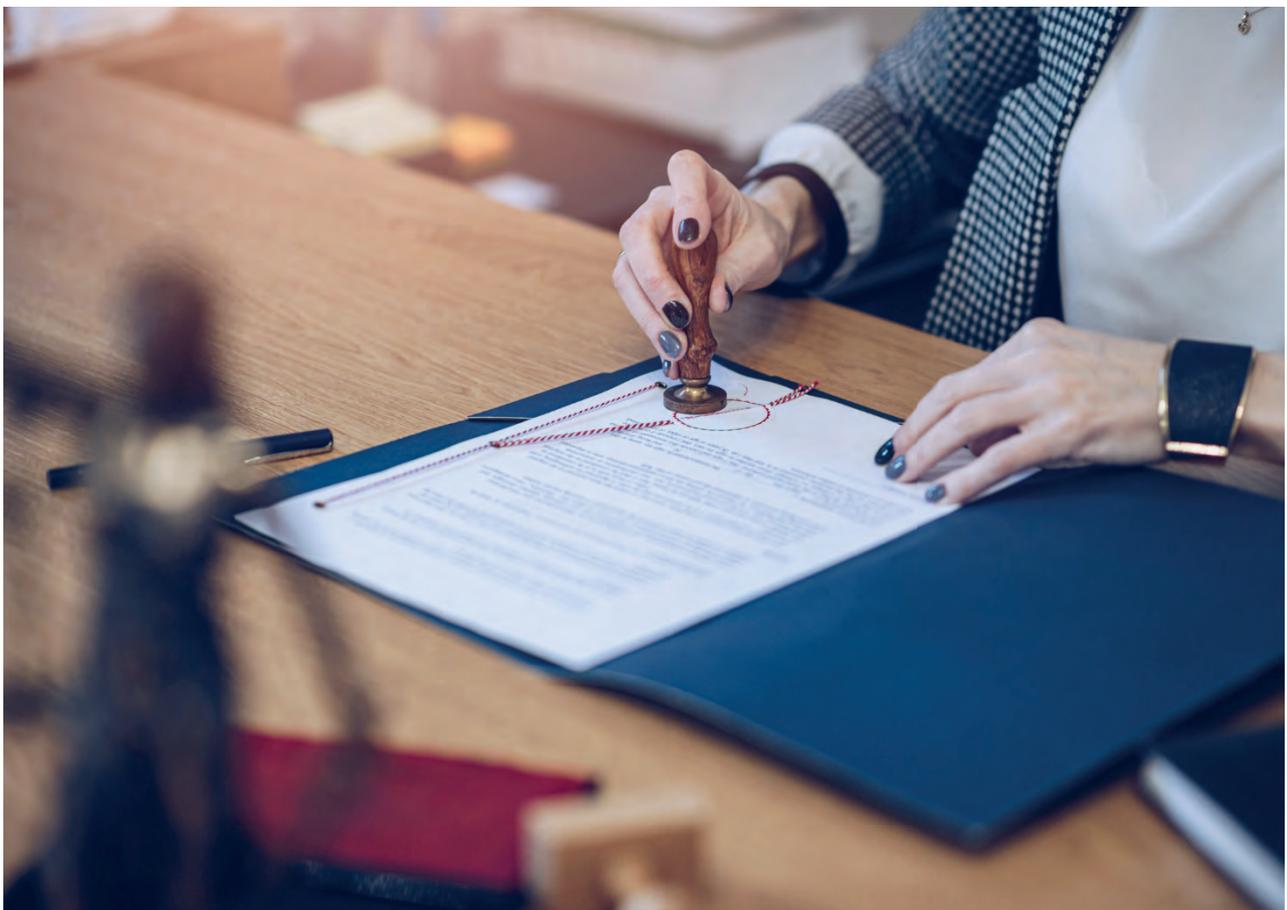
del bene concretamente realizzato, rispetto a quanto contenuto nel titolo abilitativo, non determinano la nullità dell'atto.

Il principio espresso dalla Corte di Cassazione nel 2019 si è consolidato negli anni successivi; ad esempio la massima di ord. Cass. n. 6191/2021 recita: "La nullità comminata dall'art. 46 del D.P.R. n. 380 del 2001 e dagli artt. 17 e 40, della L. n. 47 del 1985, va ricondotta nell'ambito dell'art. 1418, comma 3, c.c., di cui costituisce una specifica declinazione, e deve qualificarsi come nullità "testuale", con tale espressione dovendo intendersi, in stretta adesione al dato normativo, un'unica fattispecie di nullità che colpisce gli atti tra vivi ad effetti



reali elencati nelle norme che la prevedono, volta a sanzionare la mancata inclusione in detti atti degli estremi del titolo abilitativo dell'immobile, titolo che, tuttavia, deve esistere realmente e deve esser riferibile, proprio, a quell'immobile. Pertanto, in presenza nell'atto della dichiarazione dell'alienante degli estremi del titolo urbanistico, reale e riferibile all'immobile, il contratto è valido a prescindere dal profilo della conformità o della difformità della costruzione realizzata al titolo menzionato." Conformi plurime decisioni tanto di merito quanto di legittimità ad oggi pronunciate e pubblicate, tra le quali e più recenti Cass. 15587 del 16/5/22, Trib. Lecce 6/11/22.

L'assenza di nullità di trasferimento dell'immobile rivelatosi abusivo ovviamente non risolve i problemi legati alla compravendita. Da un lato è vero che l'accoglimento della tesi "sostanzialista" avrebbe esposto la parte acquirente al rischio di malauguratamente scoprire di avere versato, in ipotesi, l'intero prezzo senza essere diventato in realtà proprietario del bene (tale è la conseguenza della nullità dell'atto), restando pertanto titolato, in sostanza, solo a proporre una azione, assolutamente incerta e perigliosa, di recupero di quanto versato in forza dell'atto nullo. D'altro lato, trovarsi proprietario, per intervenuto acquisto, di un immobile rivelatosi abusivo, comporta un'ampia



serie di conseguenze negative, non solo per le difficoltà legate alla sua commerciabilità futura, bensì anche direttamente per l'accessibilità ai benefici fiscali, che presuppongono la regolarità edilizia dell'immobile, nonché per lo svolgimento di qualsivoglia pratica edilizia legata, per esempio, ad una ristrutturazione, stante la necessità di rilievo da parte del tecnico incaricato dello stato di fatto dell'immobile, che deve risultare conforme al titolo abilitativo esistente.

È utile notare che l'irregolarità edilizia non costituisce un vizio della costruzione, che sarebbe soggetto in caso di compravendita al termine decadenziale di denuncia entro otto giorni dalla scoperta (se occulto) e di prescrizione dell'azione di un anno, ritenendosi invece applicabile l'art. 1489 c.c., con

azione assoggettata ai termini prescrizione ordinari, considerandosi la cosa venduta gravata da oneri, in considerazione del persistente potere repressivo della pubblica amministrazione per quanto riguarda gli abusi rilevati.

Le azioni con le quali la parte acquirente può tutelarsi successivamente all'intervenuto acquisto, da declinarsi in base alla gravità dell'irregolarità riscontrata in domande di risoluzione del contratto, riduzione del prezzo, risarcimento dei danni, etc., possono ingenerare spiacevoli ed onerosi contenziosi, da cui l'esigenza di porre in essere, nel corso delle trattative, le idonee cautele e verifiche atte a scongiurare l'insorgere di ciò, con la tempestiva raccolta dei dati necessari affinché le parti contraenti giungano alla stipulazione dell'atto consenzienti e debitamente informate.

CEDOLARE SECCA SOLO PER L'USUFRUTTUARIO

In tema di cedolare secca l'Agenzia delle Entrate, con la risposta ad interpellato n. 216 del 15.2.2023, ha precisato che tale opzione può essere esercitata dall'usufruttuario ma non dal nudo proprietario.

Al riguardo occorre precisare che, nel caso in cui la proprietà dell'immobile sia frazionata tra "nudo proprietario" (ovvero il proprietario che non può fruire del bene) ed "usufruttuario" (ovvero il soggetto che può fruire del bene), l'Agenzia delle Entrate ha sempre ritenuto che l'usufruttuario, in quanto soggetto legittimato ad utilizzare il bene oppure a darlo in locazione a terzi, sia il soggetto passivo di imposta.

Tuttavia una recente pronuncia della Corte di Cassazione (sentenza n.18330 del 25.6.2021) ha affermato che "il titolare del diritto reale di nuda proprietà su un immobile che ne abbia la disponibilità di fatto, può concedere il bene in locazione, ed i canoni pattuiti concorrono alla quantificazione della

sua base imponibile".

Al riguardo l'Agenzia delle Entrate, senza entrare nel merito della possibilità, per il nudo proprietario, di locare il bene ed incassarne gli affitti, precisa che nel caso di locazione il presupposto per la tassazione scaturisce non tanto dalla mera percezione del reddito bensì dal possesso "qualificato" dell'immobile per cui il reddito è imputato al soggetto che detiene l'immobile a titolo di proprietà piena oppure a titolo di usufrutto e non a titolo di nuda proprietà.

Per questo motivo:

il reddito derivante dal canone di locazione è sempre tassato in capo all'usufruttuario anche se il contratto di locazione è stato fatto a nome del nudo proprietario ed il reddito è percepito da quest'ultimo,

il nudo proprietario, non essendo il soggetto passivo di imposta, non può optare, nel contratto, per il regime di "cedolare secca" di cui all'art.3 DLgs 14.3.2011 n.23.

CONTRATTO DI LOCAZIONE A CONDUTTORI NON RESIDENTI PRIVI DEL CODICE FISCALE ITALIANO

Per la registrazione dei contratti di locazione ove il conduttore sia un soggetto non residente nel territorio dello Stato italiano e sia privo di codice fiscale italiano (si veda ad esempio il caso delle locazioni turistiche di durata superiore a 30 giorni ove il conduttore sia un soggetto straniero), l'Agenzia delle Entrate, con la risoluzione n.5 del 14.2.2023, ha chiarito che, in luogo del codice fiscale si può utilizzare:

- per le persone fisiche, il cognome e il nome, il luogo e la data di nascita, nonché il domicilio estero;
- per i soggetti diversi dalle persone fisiche, la denominazione, la ragione sociale o la ditta, nonché la sede legale. Inoltre, per le società, associazioni o altre organizzazioni senza personalità giuridica, devono essere indicati gli elementi sopra indicati per almeno una delle persone che ne hanno la rappresentanza.

Utilizzando tali dati in luogo del codice fiscale, la richiesta di registrazione del contratto e gli adempimenti successivi (risoluzione, cessione e proroga) non potranno essere fatti telematicamente con la procedura RLI Web ma dovranno essere richiesti presso gli uffici dell'agenzia delle Entrate utilizzando il modello 69.

Il pagamento delle imposte dovute per la registrazione del contratto di locazione e per gli adempimenti successivi dovrà essere effettuato tramite modello F24 oppure mediante addebito sul proprio conto bancario o postale, da richiedere all'ufficio presso cui viene eseguita la registrazione utilizzando l'apposito modello.

Tale procedura potrà essere utilizzata anche per la registrazione degli atti privati diversi dai contratti di locazione quali, ad esempio, i contratti di comodato oppure i preliminari di compravendita immobiliare.



NEWS
E APPROFONDIMENTI

24ORE
PROFESSIONALE

IDEE URBANE PUNTA SU RESIDENZIALE E «LAST MILE» SULL'ASSE TORINO-MILANO- ROMA

di Laura Cavestri

Il metodo messo in campo dal property e asset management atelier, nato dall'iniziativa di Enzo Albanese e Ivan Guinetti, prevede il governo dell'intero processo: dalla fase di acquisizione, studio dell'iniziativa per il migliore posizionamento, affiancare i progettisti con attività "a quattro mani", individuare la migliore collocazione sul mercato sino alla successiva gestione dell'immobile.

Con un decreto legge immediatamente operativo, il governo è intervenuto bloccando lo sconto in fattura e la cessione del credito dei bonus edilizi, vietandone l'acquisto per le pubbliche amministrazioni. In difficoltà le ditte del settore che hanno accumulato almeno 15 miliardi di crediti d'imposta che contavano di cedere a terzi e ora non possono più farlo. L'intervento è stato scatenato dalla decisione (opinabile) di Eurostat di contabilizzare per competenza la cessione dei crediti fiscali, ovvero tutti come deficit

al primo anno, senza spalmarli nell'orizzonte dei cinque anni. Ma va detto che se l'obiettivo primario è porre un freno alla spesa, bloccare il mercato secondario dei crediti fiscali non cura alla radice il problema e genera alcuni effetti perversi, a differenza di un semplice tetto di spesa.

Il sostegno pubblico all'efficientamento energetico degli edifici è la misura forse più importante e delicata della transizione energetica. Una quota molto rilevante delle emissioni è prodotta dagli edi-



fici e dunque l'intervento è essenziale per contrastare il riscaldamento globale e arrivare a emissioni nette zero entro il 2050. Il principio di addizionalità spiega come i sussidi pubblici siano più urgenti e necessari laddove il settore privato non si muoverebbe da solo. Mentre le imprese hanno interesse a ridurre le emissioni se vogliono restare competitive e in linea con la regolamentazione Ue, e il settore dell'auto si trasformerà profondamente anche senza incentivi pubblici, sarebbe difficile mettere in moto i condomini senza sussidi.

Il 110% è nato con queste buone intenzioni e con esse la cessione del credito d'imposta che voleva estendere l'agevolazione agli incapienti e ai redditi più bassi con scarsa capienza fiscale. Col senno di poi sono stati molti i limiti della misura emersi. Un credito d'imposta di 110% spalmato su cinque anni ha un

valore attuale superiore a 100 (almeno ai vecchi tassi d'interesse) e quindi non comporta esborso per i cittadini, favorendo scarsa attenzione alla lievitazione dei costi. Bene ha fatto il governo a portare il superbonus da 110 a 90.

L'assenza di tetti alla spesa pubblica nel provvedimento e le sue caratteristiche di convenienza hanno inoltre concentrato un'enorme mole di risorse in breve tempo con effetti di equilibrio economico generale di lievitazione dei costi. Ma l'effetto generale è stato quello dell'ingolfamento del mercato dei crediti d'imposta. Le ditte hanno acquistato dai clienti i crediti in quantità superiore alla capienza dei loro cassette fiscali contando di poterli rivendere a soggetti terzi. Il meccanismo ha funzionato fino al momento in cui importanti intermediari finanziari del Paese hanno raggiunto anche loro livelli di saturazio-



Da sinistra, Enzo Albanese e Ivan Guinetti

ne e smesso di acquistare anche per timore di responsabilità in solido a seguito di scoperte di irregolarità nei lavori.

Il rischio di una frenata troppo drastica è di paralizzare una misura che ha dato un impulso importante all'economia. Analisi d'impatto diverse realizzate dall'Ance, dall'ordine dei commercialisti e dal Censis indicano mediamente che su 100 euro spesi dallo Stato in credito d'imposta circa 45 rientrano come maggiori tasse per la crescita economica generata. La decisione del governo avrà inoltre effetti distributivi indesiderati perché saranno gli incapienti o comunque i ceti più deboli e con meno liquidità a rinunciare ai lavori. È urgente provare a fare qualcosa per evitare gli effetti perversi di questa decisione di emergenza su tante imprese e lavoratori e sul valore patrimoniale delle case nelle classi energetiche meno efficienti che è calato sensibilmente per le aspettative sull'entrata in vigore della direttiva Ue sulle case *green*.

Il problema del rischio di una spesa pubblica fuori controllo si può affrontare con meno effetti collaterali negativi, fissando con chiarezza un tetto di spesa annuo in un orizzonte pluriennale (di qui al 2030) attraverso una decisione politica che ponderi gli impatti desiderati su contrasto al riscaldamento climatico, stimolo al settore edilizio e

all'economia e sostenibilità della spesa pubblica. Il tetto di spesa, anche in presenza di sconto in fattura e cessione del credito d'imposta limiterà l'offerta di crediti, evitando l'ingolfamento del mercato e gli sconti sul valore dei crediti che abbiamo osservato nei mesi scorsi. Se si vogliono creare effetti redistributivi favorevoli è possibile riservare una quota importante del *plafond* all'efficientamento di case popolari o comunque di edifici in quartieri non residenziali. È inoltre essenziale impegnarsi a livello europeo affinché la risposta al piano Biden di RePowerEu sia giocata proprio sul fronte dove il settore privato fa più fatica a muoversi che è proprio quello edilizio. Un cofinanziamento tra fondi Ue e degli Stati nazionali potrebbe consentire di allargare i *plafond* destinati alla manovra. Sullo sfondo la direttiva Ue degli edifici *green*. Un ulteriore soccorso potrà arrivare dal varo dei decreti attuativi delle comunità energetiche. Che consentono ai condomini di ridurre le emissioni diventando *prosumer* di energia.

In questo caso la spesa pubblica è assai contenuta visto il limite di potenza installabile previsto dalla legge e l'impatto di un euro investito dallo Stato in termini di riduzione delle emissioni e di attivazione di valore economico è molto superiore a quello del superbonus.

CITTÀ ITALIANE: I TREND CHE NE DETERMINERANNO LO SCENARIO FUTURO

*di Federico Filippo Oriana, Presidente – CEO ASPESI -
Unione Immobiliare*

Quali sono le proposte di ASPESI per la città del futuro? Come si immagina ASPESI le città italiane nel 2030? Ci saranno differenze sempre più marcate tra città con taglio europeo (Milano, Roma) e città di provincia? O, da un punto di vista immobiliare, queste differenze si ridurranno anche grazie alla digitalizzazione del lavoro e allo smart working? Ne parliamo con Federico Filippo Oriana, Presidente dell'Associazione.

Il Consulente Immobiliare mi propone il tema, affascinante ma non semplice, delle città italiane del futuro. Quindi non un teorico tema universale di urbanistica (tipo: la città "densa", la città "compatta"), bensì una visione -accompagnata da proposte - per lo specifico scenario territoriale italiano che, come tutti sappiamo, è uno dei più delineati e condizionato da preesistenze antropiche risalenti nel tempo che esista al mondo. Guardiamo, ad esempio, ai cd. "centri storici"

metropolitani che negli altri Paesi europei - quando ci sono - ne esiste uno per città, mentre in Italia spesso ve n'è più di uno (i cd. nuclei di antica formazione) anche in città non enormi come Milano e Genova a causa dell'aggregazione amministrativa di molti piccoli comuni che ha determinato la città attuale. Ad esempio, il comune di Genova attuale nasce dall'incorporazione in Genova prima di 6 comuni limitrofi nel 1874 e poi di altri 19 nel 1926, ciascuno con il proprio cen-

tro storico (ancora oggi visibili, quasi tutti benissimo). Guardiamo poi ai borghi, grandi e piccoli, che in Italia sono migliaia, quasi tutti di antica formazione e moltissimi dotati di significativi beni storico-culturali.

È quindi evidente che qualsiasi ragionamento sulla città italiana del futuro non può prescindere da questo articolato reticolo di centri abitati che riempie praticamente l'intero territorio nazionale dalle coste alle zone interne -pianeggianti, collinari o montuose-, lasciando solo una sua relativamente piccola parte a distese verdi o cime non urbanizzate. Un quadro territoriale praticamente opposto a quello degli altri principali Paesi del mondo, come gli USA o la Cina o l'Australia, ma anche europei come la Germania.

Ed è, a mio avviso, altrettanto chiaro che con una preesistenza urbana così forte, capillare e risalente nel tempo, le grandi città italiane saranno fra dieci o vent'anni apparentemente uguali a quelle attuali. Non esiste realisti-

camente la possibilità di avviare su un territorio complessivamente così piccolo, denso e pregiato quale quello italiano quei grandi processi di trasformazione urbana che si sono registrati nel resto d'Europa: manca per questa prospettiva lo spazio fisico necessario ancor più delle risorse finanziarie e degli strumenti giuridici. Partirà prima o poi - noi sviluppatori immobiliari lo auspichiamo e lo favoriremo in tutti i modi possibili- un significativo processo di rigenerazione urbana, ma sarà sempre in chiave di recupero dell'esistente dov'è, non di creazione di nuove città autonome o di immensi nuovi quartieri moderni come sta avvenendo in Paesi come l'India o il Brasile (anche ad opera di importanti sviluppatori italiani associati ASPESI come Planet), modello smart city. In questo quadro, più che tentare una fotografia del futuro urbano italiano, è forse più produttivo identificare i trend in partenza o in itinere, trend che determineranno sicura-



mente lo scenario delle nostre maggiori città nei decenni a venire.

Il primo trend che va sicuramente indicato è quello già sostanzialmente in atto del blocco al consumo di suolo, all'utilizzo del *greenfield* per le nuove realizzazioni immobiliari. Questo vincolo di natura normativa, associato alle indicazioni della cultura moderna per un ambientalismo sano e sostenibile, indurrà sicuramente all'investimento nei decenni a venire di ingenti risorse finanziarie - pubbliche e private - nel recupero urbano e nella sostituzione edilizia. Questo fenomeno determinerà la creazione - in particolare nelle grandi metropoli - di moderni centri poli-funzionali (per capirci, modello Porta Nuova di Milano), con un mix funzionale e una contaminazione socio-culturale delle comunità. Molte sono le condizioni normative perché questo processo di rinnovamento urbano si affermi favorevolmente - da una legge nazionale di sostegno, al superamento delle camicie di forza delle destinazioni d'uso e degli indici nelle normative urbanistiche locali -, ma questo è un altro tema, che non posso affrontare in questa sede per la sua complessità.

Un altro possibile trend - questo da verificare - è quello dell'attenzione a livello mondiale per i borghi italiani che, secondo opinioni giornalistiche, starebbe inducendo *top professionals* internazionali a trasferirsi - almeno parzialmente - da Paesi nordici o dagli Usa in realtà di particolare pregio ambientale e grande qualità della vita, come le Langhe, o il cd. *Chiantishire* in Toscana, o - ancora più di nicchia - le Marche o la Puglia. La possi-

bilità di assicurarsi la continuazione favorevole delle proprie attività professionali, pur vivendo in contesti così decentrati, sarebbe assicurata a queste figure dalla digitalizzazione del lavoro, associata alla vicinanza (almeno relativa) di aeroporti per consentire loro il rapido rientro alla base in caso di problemi. Una variante di livello più normale di questo possibile trend è quello dello *smart working* che, secondo il pensiero (un *wishful thinking?*) di taluni, potrebbe permettere a normali colletti bianchi di lavorare in città intermedie o secondarie per aziende di metropoli dove la vita è molto più costosa e impegnativa in ogni senso come Milano e Roma. Naturalmente come cittadino italiano sarei sinceramente felice che questo trend - nella sua duplice versione - si potesse davvero affermare, perché così si raggiungerebbero diversi obiettivi socio-urbanistici con ben pochi investimenti in *hardware*: valorizzazione, difesa e recupero delle città medie e dei piccoli centri (centinaia in Italia, se non migliaia), riduzione del congestionamento delle grandi metropoli di cui noi che ci operiamo siamo vittime, conseguente diminuzione dell'inquinamento da *commuting*, miglioramento della qualità della vita per molti senza perdita di efficienza del sistema produttivo, anzi. Personalmente, però, sono alquanto scettico su queste prospettive. L'arrivo di *top professionals* in Italia è un fenomeno importante, ma di nicchia, sicuramente di immagine e di soddisfazione per il nostro Paese ma per numeri ridottissimi. La possibilità, invece, di riorganizzare il nostro sistema produttivo sulla base dello



smart working è possibile solo parzialmente, sia nel senso che non può riguardare tutti i tipi di lavoro, sia che non può riguardarli completamente. A prescindere dai panettieri o dagli infermieri che per assolvere ai loro compiti imprescindibili devono recarsi fisicamente al lavoro, anche i *young o middle manager* non possono assolvere alla loro funzione aziendale senza essere presenti almeno 2-3 giorni su cinque alla settimana nel loro luogo di lavoro, come ci ha ricordato l'architetto Carlo Ratti, torinese che insegna al MIT di Boston: uno scambio di idee, un confronto di persona con i propri referenti e colleghi è assolutamente imprescindibile per capire e capirsi.

Quali prospettive per le città del futuro?

Che prospettiva io vedo, allora, come futuro assetto socio-produttivo-urbanistico delle nostre città del futuro prossimo venturo? Se vogliamo cogliere i mega-trend possibili, al di là di pur commendevoli fenomeni di nic-

chia, io penso che non si debba contrastare in Italia la polarizzazione sulle due grandi metropoli di Milano e Roma, perché le sole dimensionalmente in grado di competere con le grandi metropoli europee e mondiali in quello che è il trend universale in atto di positiva competizione tra città più che tra nazioni. Esse dovranno rinnovarsi continuamente e profondamente per fornire sia in termini di servizi, che di infrastrutture (fisiche e digitali), che di abitazioni di qualità a costo contenuto, un'attrattività crescente per ogni fascia sociale, sfide imprescindibili che io definirei unitariamente con l'espressione *rigenerazione urbana*. Un altro sforzo strategico che sia Roma che Milano dovranno essere capaci di compiere è quello di saper essere entrambe *capitali*. Cosa intendo con questa espressione? Una capitale è una città alla quale altre città, altre comunità, altri individui non residenti fanno sistematicamente riferimento. È facile capire in che senso Roma debba saper essere una vera

capitale essendo la capitale politico-istituzionale-amministrativa d'Italia: tutti andiamo a Roma per risolvere una parte dei nostri problemi, siano essi normativi, associativi, sindacali... e la Roma città deve organizzarsi per saper trasformare questo fenomeno da afflusso inevitabile e caotico in un fattore di crescita qualitativa per se stessa e di servizio al resto del Paese. Più sottile è definire il ruolo di capitale per Milano, perché non sostenuto da alcun supporto normativo. Ma tutti i giorni Milano quasi raddoppia la popolazione per migliaia di persone del resto della provincia e della Lombardia o dell'Italia che vi confluiscono per lavoro. Poi abbiamo non-residenti stanziali (come me) che vi arrivano ad ogni inizio di settimana e altri - in particolare dall'estero - che vi dimorano per alcuni mesi o per anni. Dato che in questo afflusso dall'esterno risiede il vero segreto del successo senza uguali in Italia di Milano per l'apporto di creatività e di business che determina, la metropoli meneghina deve sapersi organizzare in ogni senso -in particolare di servizi e abitativo- per corrispondere ai bisogni dei "milanesi" non-residenti anche se questi non votano a Milano per l'elezione del Sindaco.

E per le altre città maggiori? Io vedo una prospettiva di *specializzazione*. Torino con la

sua vocazione e cultura industriale, Genova con la sua storica esperienza marittima e il suo *know-how* portuale, Bologna la "dotta" città universitaria e dei giovani, Venezia, Firenze e Napoli città della bellezza e del turismo senza uguali al mondo, Palermo alla guida di una regione come la Sicilia che da ogni punto di vista -industriale, agricolo, turistico- può valere da sola come una media nazione del mondo. Ragionamenti analoghi si potrebbero fare per città molto performanti e particolari -come Padova, Trieste e Cuneo- o per regioni come il Trentino-Alto Adige.

Per concludere

In conclusione io non credo che il nostro Paese -con le sue città grandissime, grandi, medie, piccole e piccolissime e le sue singole particolarità territoriali- sarà cambiato nel suo assetto dallo *smart working* o dalla digitalizzazione, penso invece che potrebbe rilanciare il suo futuro con un forte processo di rigenerazione urbana che tramite una trasformazione urbanistica tagliata sulle specifiche vocazioni di ogni suo centro abitato conduca contemporaneamente ad un sistema socio-economico più efficiente e a una dimensione umana ambientalmente e culturalmente più elevata.

I RITARDI NEI CANTIERI (CAUSA COVID E INFLAZIONE) FRENANO L'OFFERTA DI CASE NUOVE

di Laura Cavestri

Secondo uno studio di Abitare.Co, nelle otto principali città italiane, nonostante la frenata degli scambi nel quarto trimestre, l'aumento dei prezzi spinge il fatturato globale (+12,7%) che sfiora i 43 miliardi di euro. Nuove abitazioni: cala l'offerta dello stock (-6%) a causa dei rallentamenti delle procedure di appalto e avvio dei cantieri. Milano la più penalizzata con un calo del 12,2% degli scambi.

Secondo uno studio di Abitare.Co, nelle otto principali città italiane, nonostante la frenata degli scambi nel quarto trimestre, l'aumento dei prezzi spinge il fatturato globale (+12,7%) che sfiora i 43 miliardi di euro. Nuove abitazioni: cala l'offerta dello stock (-6%) a causa dei rallentamenti delle procedure di appalto e avvio dei cantieri. Milano la più penalizzata con un calo del 12,2% degli scambi. I cantieri lenti o fermi, causa covid e inflazione (con aumenti sensibili dei costi di costruzione e difficoltà nel reperimento tempestivo delle materie prime)

rallentano le compravendite di nuove costruzioni. Nel 2022, nelle otto principali città metropolitane il mercato immobiliare ha registrato una crescita delle compravendite totali (nuovo+usato) del +3% rispetto al 2021 (stima di circa 119mila transazioni); considerando solo le nuove abitazioni, il settore ha visto un leggero calo del -1,5%, con la punta a Milano (-12,2 per cento).

I cali, sia delle compravendite che dell'offerta, sono principalmente imputabili ai



ritardi nella partenza e nell'avanzamento di molte iniziative immobiliari avviate quando la pandemia da Covid era in fase di regressione. L'aumento dei costi delle materie prime e soprattutto il rallentamento delle forniture dei materiali hanno portato ad un "buco temporale" posticipando la fine lavori di diverse iniziative; conseguentemente si sono allungati i tempi di chiusura delle vendite attraverso i rogiti.

Il confronto tra le città

Secondo l'analisi di Abitare Co. – società di intermediazione e servizi immobiliari specializzata sulle nuove residenze – a essere cresciuto maggiormente è il fatturato totale, ovvero il valore dei beni scambiati fra nuovo e usato, con un incremento di ben 12,7 punti percentuali e un valore che ha superato i 42,9 miliardi di euro, spinto soprattutto da un nuovo e costante aumento dei prezzi di vendita.

Nel confronto tra le città, Roma è prima in assoluto per valore (15,8 miliardi) mentre Milano per tasso di crescita del fatturato (+37,2 per cento). Se si considerano esclusivamente le nuove abitazioni, questo segmento di mercato ha visto calare l'offerta di nuove case del -6% sul 2021 (a Milano è del -12,3%), con l'offerta sul totale delle case in vendita che non supera il 6,9 per cento.

Su quest'ultimo aspetto, le uniche due città che si distinguono sono Milano e Roma, rispettivamente con il 14,4% e il 9,7% sul totale composto da nuovo e usato.

Sul fronte delle compravendite di nuove abitazioni (-1,5%), le città che hanno chiuso l'anno in territorio negativo sono Milano (-12,2%), Firenze (-11,8%) e Napoli (-9,9%).

Tutte le altre hanno invece registrato il segno positivo, con Bologna prima per crescita (+5,2 per cento). Ma nonostante

L'ANDAMENTO NUOVO + USATO

| CITTÀ | COMPRAVENDITE TOTALI 2022* | VAR. % COMPRAVENDITE TOTALI 2022/2021* | FATTURATO TOTALE MLN €* | VAR. % FATTURATO TOTALE 2022/2021* |
|----------------------------------|----------------------------|--|-------------------------|------------------------------------|
| Roma | 39.845 | 2,6 ▲ | 15.800 | 22,5 ▲ |
| Milano | 28.100 | 4,4 ▲ | 11.800 | 37,2 ▲ |
| Torino | 15.475 | 1,6 ▲ | 4.100 | 12,6 ▲ |
| Genova | 8.580 | -3,4 ▼ | 2.600 | 7,8 ▲ |
| Bologna | 6.950 | 5,9 ▲ | 1.980 | 7,9 ▲ |
| Firenze | 5.320 | -2,1 ▼ | 1.500 | 4,4 ▲ |
| Napoli | 7.800 | 3,6 ▲ | 2.900 | 3,8 ▲ |
| Palermo | 6.800 | 11,5 ▲ | 2.250 | 5,3 ▲ |
| Media città metropolitane | 14.859 | 3,0 ▲ | 5.366 | 12,7 ▲ |

(*) stima

VALORI E TEMPI DI VENDITA NUOVE ABITAZIONI

VALORI E TEMPI DI VENDITA NUOVE ABITAZIONI

| CITTÀ | VAR. % COMPRAV. ABITAZIONI 22/21* | OFFERTA % CASE SUL TOT. 2022 | VAR. % ANNUA OFFERTA CASE | PREZZO MEDIO VENDITA CASE 02/2023 €/MQ | VAR. % PREZZI CASE 22/21 | TEMPI VENDITA (GIORNI) |
|------------------------------|-----------------------------------|------------------------------|---------------------------|--|--------------------------|------------------------|
| Roma | 4,9 ▲ | 9,7 ▲ | -9,9 ▼ | 5.300 | 5,6 ▲ | 123 |
| Milano | -12,2 ▼ | 14,4 ▲ | -12,3 ▼ | 6.617 | 11,9 ▲ | 105 |
| Torino | 3,7 ▲ | 6,7 ▲ | -6,2 ▼ | 4.400 | 1,8 ▲ | 125 |
| Genova | 2,2 ▲ | 4,6 ▲ | -3,4 ▼ | 4.300 | 2,3 ▲ | 125 |
| Bologna | 5,2 ▲ | 6,3 ▲ | -5,6 ▼ | 4.200 | 8,4 ▲ | 95 |
| Firenze | -11,8 ▼ | 3,9 ▲ | -4,6 ▼ | 5.100 | 4,6 ▲ | 120 |
| Napoli | -9,9 ▼ | 5,6 ▲ | -3,6 ▼ | 3.900 | 2,4 ▲ | 110 |
| Palermo | 5,8 ▲ | 3,9 ▲ | -2,6 ▼ | 2.900 | 2,2 ▲ | 155 |
| Media città metropol. | -1,5 ▲ | 6,9 ▲ | -6,0 ▼ | 4.590 | 4,9 ▲ | 118 |

(*) stima

ci sia stata una flessione sulle vendite, i prezzi medi sono aumentati in tutte le principali città analizzate (+4,9% rispetto al 2019), raggiungendo un valore medio generale di 4.475 euro al mq.. Milano e Bologna, rispettivamente con +11,9% e +8,4%, sono le città più dinamiche. Il capoluogo lombardo si avvicina ormai ai 7mila euro al metro quadrato (6.700 euro a mq) seguita da Roma (5.300 a mq.) e Firenze (5.100 a mq.).

Gli immobili più cercati

Non si può non evidenziare un cambio di passo da parte della domanda in acquisto in relazione alla metratura degli appartamenti venduti. Come sappiamo, i periodi di lockdown hanno fatto emergere il desiderio da parte delle famiglie di abitare in ambienti più ampi con la possibilità, ad esempio, di avere una camera in più da dedicare al lavoro da casa. Nel 2022 la tendenza si è arrestata, probabilmente a causa dell'incre-

mento dei prezzi di vendita, e le abitazioni a partire dai quadrilocali in su sono calate rispettivamente del 6% (quadrilocali) e del 3% (plurilocali).

Il trilocale ha guadagnato sei punti in più rispetto alla quota venduta nel 2021 e anche bilocali e monolocali sono aumentati (rispettivamente del 5% e del 3%) quando l'anno prima erano invece in calo. La distribuzione percentuale delle vendite per dimensione degli appartamenti vede il monocale con una quota del 12%, i bilocali al 42%, i trilocali al 27%, i quadrilocali all'11% e le case con oltre 4 locali all'8 per cento.

Nel 2022, sempre per i motivi illustrati precedentemente, si è registrata una crescita sulle tempistiche relative alla vendita delle abitazioni nuove, con una media di quasi quattro mesi. A Palermo, (155 giorni) va il record di numero più alto di giorni per vendere, seguita da Genova, Torino e Roma con 125 giorni per le prime due e 123 per la Capitale.

I SOTTOTETTI E LE OPPORTUNITÀ PER L'INVESTIMENTO IMMOBILIARE

di Oliviero Tronconi, Politecnico di Milano

Il Real Estate Center del Politecnico di Milano ha realizzato una ricerca finalizzata all'individuazione e l'analisi di soluzioni architettoniche innovative nella realizzazione di mansarde e/o nella riqualificazione di sottotetti e della convenienza all'investimento in questo ambito rispetto ad altre tipologie di investimento immobiliare. L'articolo illustra una parte della ricerca che ha analizzato l'offerta di sottotetti delle città capoluogo di regione, nelle città non capoluogo con più di 150.000 abitanti. Nelle città con più di 500.000 abitanti l'analisi è stata estesa all'intera provincia (città capoluogo, più i comuni del territorio provinciale). Nell'articolo verranno presentati solo i dati di alcune città/provincie.

Prima di entrare nel merito ricerca, è necessario prioritariamente definire cosa è un sottotetto per non confonderlo con una mansarda.

I sottotetti sono i volumi sovrastanti l'ultimo piano degli edifici compresi nella

sagoma di copertura (L.R. Lombardia 12 dell'11 marzo 2005). Si tratta, in questo contesto, di locali che possono essere:

- pertinenziali all'appartamento sottostante;
- di proprietà condominiale indivisa;



- di proprietà, negli edifici residenziali urbani, delle unità abitative con l'attribuzione del solaio.

Nel linguaggio comune il termine mansarda viene utilizzato molto frequentemente come sinonimo di sottotetto riqualificato come unità residenziale.

La mansarda invece è, dal punto di vista tecnico e terminologico tutt'altra cosa, ovvero una particolare conformazione del tetto a falda che origina un volume particolare all'ultimo piano di un edificio. Il termine "Mansarda" deriva dal francese *mansarde*, a sua volta tratto dal nome dell'architetto francese François Mansart (1598-1666) che progettò per primo questo elemento-spazio architettonico.

La mansarda origina da una particolare disposizione della falda del tetto: una pendenza normale nella parte più alta e centrale (la parte del colmo), una pendenza più inclinata, quasi verticale, nel-

la parte perimetrale (zona di gronda).

Nel nostro Paese il numero di edifici con tetto a mansarda è molto limitato nonostante questo, nel linguaggio comune utilizzato anche dagli operatori del settore immobiliare, il termine mansarda è spesso impiegato per denominare gli spazi riqualificati ad uso abitativo del sottotetto.

In particolare, sulla base di dati utilizzati dalla ricerca i due termini, sottotetti e mansarda, vengono utilizzati come sinonimi.

Per tale motivo nella ricerca è stato necessario associare i due termini sottotetto e mansarda perché impossibile operare nelle elaborazioni una pur utile distinzione.

L'articolo illustra una parte della ricerca che ha analizzato l'offerta di sottotetti delle città capoluogo di regione¹, nelle

¹ Ancona, Aosta, Bari, Bologna, Cagliari, Campobasso, Catanzaro, Firenze, Genova, L'Aquila,

città non capoluogo con più di 150.000 abitanti². Nelle città con più di 500.000 abitanti (Genova, Milano, Napoli, Palermo, Roma e Torino) l'analisi è stata estesa all'intera provincia (città capoluogo, più i comuni del territorio provinciale). Nell'articolo verranno presentati solo i dati di alcune città/provincie.

I dati elaborati nella ricerca fanno riferimento alle mansarde e ai sottotetti in vendita in Italia³

1. nella prima parte sono stati analizzati i dati generali (numero, prezzo e superficie media) delle mansarde/sottotetti e di tutte le altre unità immobiliari (appartamenti, attici, ville, casali, ecc.) presenti sul mercato, suddivisi prima per città e poi per provincia: grazie a questi dati è stato possibile calcolare la percentuale di mansarde/sottotetti in rapporto alle unità immobiliari in vendita e la differenza di prezzo al metro quadro tra le mansarde/sottotetti e le unità immobiliari di altro tipo;
2. nella seconda parte le mansarde/sottotetti sono stati suddivisi in base a tre categorie di superfici (minore di 70 metri quadri, tra 70 e 150 metri quadri e maggiore di 150 metri quadri) al fine di calcolare il prezzo me-

dio di vendita al metro quadro;

3. nella terza parte, infine, sono stati analizzati i tempi di vendita delle mansarde/sottotetti.

Nell'analisi dei dati riguardanti le province, è stata fatta un'ulteriore suddivisione tra i dati riferiti alla città capoluogo e quelli riferiti ai comuni della relativa provincia.

Il prezzo di vendita al metro quadro e la superficie media sono stati calcolati utilizzando la media pesata⁴ che tiene in considerazione il numero variabile di mansarde/sottotetti presenti nel mercato delle città e delle province analizzate.

Per esempio, i comuni di Milano, Roma, Torino e Genova incidono maggiormente sulla media rispetto a comuni come Ancona, Aosta e Bari poiché hanno un numero di mansarde/sottotetti offerti decisamente superiore.

L'offerta di mansarde e sottotetti nelle città

Nelle città analizzate il numero totale di mansarde/sottotetti posti in vendita è di 8.764, a fronte di un numero totale di unità immobiliari di altro tipo pari a 164.579. L'incidenza del numero di mansarde/sottotetti rispetto alla totalità del

Milano, Napoli, Palermo, Perugia, Potenza, Roma, Torino, Trento, Trieste, Venezia

² Bolzano, Brescia, Catania, Foggia, Livorno, Messina, Modena, Padova, Parma, Prato, Ravenna, Reggio Calabria, Reggio Emilia, Taranto, Verona

³ L'elaborazione si è basata sui dati contenuti nel database di "Immobiliare.it", che si ringrazia per la grande disponibilità.

⁴ La media aritmetica pesata (o media ponderata) viene calcolata sommando i valori in analisi, ognuno moltiplicato per un coefficiente (detto anche peso) che ne definisce l'importanza, e dividendo tutto per la somma dei pesi. Ad esempio, nel caso di un esame universitario basato su tre prove il cui esito sia stato valutato: prima prova voto 26 (peso 0,2), seconda prova voto 28 (peso 0,35), terza prova voto 22 (peso 0,45), esita una media pesata, ovvero un voto di 24,9.

mercato, quindi, è del 5%.

Dai dati della ricerca si evidenzia come il prezzo medio di vendita al metro quadro di una mansarda/sottotetto (3.923 €/mq) sia decisamente superiore (+ 1.183 €/mq) al prezzo medio di vendita al metro quadro di una unità immobiliare di altro tipo (2.740 €/mq).

In particolar modo a Genova, Milano, Roma e Venezia in media tale differenza è superiore a 1.200 €/mq. Le eccezioni più rilevanti sono rappresentate dai Comuni di Ancona, L'Aquila, Padova e Potenza dove, contrariamente alla media nazionale, una unità immobiliare di altro tipo è più costosa di una mansarda/sottotetto di oltre 150 €/mq.

Per quanto riguarda la superficie, il maggior numero di mansarde/sottotetti in vendita è compreso tra i 70 e i 150 metri quadri.

La ricerca ha evidenziato come al crescere della superficie di una mansarda/sottotetto, aumenta anche il suo valore. Mansarde/sottotetti con una superficie maggiore di 150 mq costano mediamente 4.488 €/mq, dato decisamente superiore a mansarde/sottotetti con superficie inferiore ai 70 mq e compresa tra i 70 e i 150 mq che costano rispettivamente 3.345 €/mq e 3.581 €/mq.

Mansarde/sottotetti di superficie superiore ai 150 mq costituiscono, infatti, un mercato di nicchia, difficilmente reperibili nel mercato immobiliare.

La maggior parte delle mansarde/sottotetti registrano tempi di vendita infe-

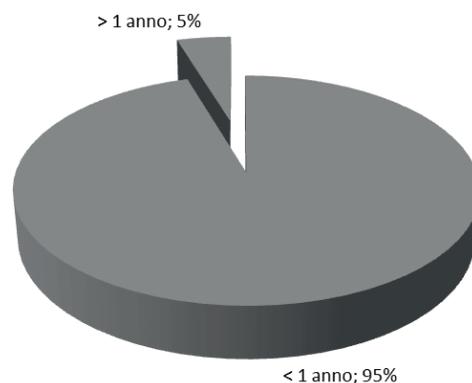


Grafico 1 - Tempi di vendita delle mansarde/sottotetti nelle città.

riori all'anno (vedi grafico 1).

In particolare, la maggior parte delle mansarde/sottotetti (48%) registrano tempi di vendita inferiori ai 3 mesi, il 20% da 3 a 6 mesi, il 16% da 6 a 9 mesi e il 12% da 9 a 12 mesi. Il restante 5% registra tempi di vendita superiori all'anno (vedi grafico 2).

Questo dato risulta decisamente migliore rispetto a quello delle unità immobiliari di altro tipo (9,4 mesi⁵).

Dalla ricerca è emerso che il prezzo medio di vendita di una mansarda/sottotetto da ristrutturare è di circa 2.000 €/

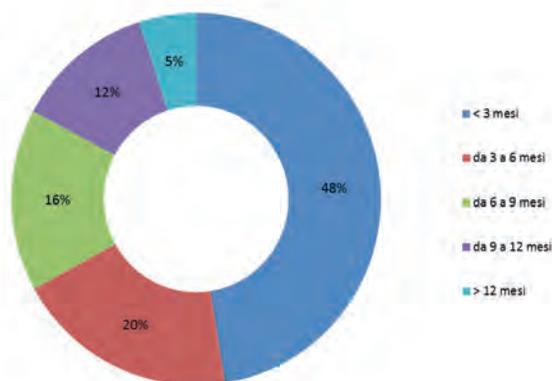


Grafico 2 - Media dei tempi di vendita delle mansarde/sottotetti nelle città.

5 Fonte: Elaborazione CRESME su dati Banca d'Italia, Tecnoborsa, Agenzia delle Entrate (secondo trimestre 2014).

mq. In particolare, nelle città di Milano e Roma tale valore è molto maggiore e rispettivamente pari a 3.606 €/mq e 3.066 €/mq.

L'offerta di mansarde e sottotetti nelle province

Per le città aventi un numero di abitanti maggiore di 500.000 (Genova, Milano, Napoli, Palermo, Roma, Torino) è stata fatta la medesima analisi svolta per le altre città con popolazione inferiore della provincia.

Nel caso delle città più popolose prima citate però, è stato preso in considerazione l'intero territorio provinciale (ovvero, sia la città capoluogo, che i comuni facenti parte dell'hinterland).

Il confronto tra l'offerta di mansarde/sottotetti in città e in provincia⁶

I dati ricavati in questo paragrafo fanno riferimento ai comuni facenti parte dell'hinterland delle province analizzate (Genova, Milano, Napoli, Palermo, Roma e Torino), esclusi i Capoluoghi.

Nelle province analizzate il numero medio di mansarde/sottotetti presenti in città (887) è leggermente superiore a quello presente nei comuni facenti parte dell'hinterland (689). In entrambi i casi, però, l'incidenza del numero di mansarde/sottotetti rispetto alla totalità del mercato è del 5%.

Dall'analisi svolta sui prezzi è emerso

⁶ In questo paragrafo, per provincia si intende l'hinterland escluso il comune Capoluogo.

che i dati ricavati dallo studio delle province sono allineati con quelli delle città capoluogo. Si può infatti notare come il prezzo medio di vendita al metro quadro di una mansarda/sottotetto risulta essere decisamente superiore in città (3.923 €/mq)⁷ che in provincia (2.140 €/mq)⁸. Tale differenza si attesta, infatti, intorno ai 1.800 €/mq.

Sia in città che in provincia il taglio medio delle mansarde/sottotetti si attesta tra i 70 e i 150 mq. I prezzi al metro quadro risultano essere decisamente superiori in città rispetto alla provincia per tutte e tre le tipologie di tagli esaminati.

In particolare, tale differenza è di:

- 1.217 €/mq per le mansarde/sottotetti aventi una superficie inferiore ai 70 mq;
- 1.343 €/mq per le mansarde/sottotetti aventi una superficie compresa tra i 70 e i 150 mq;
- 2.450 €/mq per le mansarde/sottotetti aventi una superficie maggiore ai 150 mq.

I tempi di vendita risultano essere i medesimi; infatti, la maggior parte delle mansarde/sottotetti collocate, sia in città, che in provincia registrano tempi di vendita inferiori all'anno (il 39% risulta venduto entro tre mesi).

⁷ Vedi tabella n.38 "Analisi dell'offerta di mansarde e sottotetti nei comuni capoluogo di provincia e nei comuni aventi un numero di abitanti maggiore di 150.000".

⁸ Il prezzo medio di vendita delle mansarde/sottotetti ricavato fa riferimento ai comuni facenti parte dell'hinterland delle province analizzate, esclusi i comuni Capoluogo.

Tabella 1 - Il prezzo medio di vendita delle mansarde/sottotetti e delle unità immobiliari di altro tipo a Milano in centro e in periferia

| MILANO | Prezzo medio di vendita [€/mq] | | Differenza di prezzo medio di vendita tra le mansarde/sottotetti e le unità immobiliari di altro tipo [€/mq] |
|-------------------------------|---------------------------------|-----------------------|--|
| | Unità immobiliari di altro tipo | Mansarde / sottotetti | |
| Centro storico | 6.719 | 8.611 | 1.892 |
| Semicentro e periferia | 3.624 | 4.265 | 641 |
| Differenza | 3.095 | 4.346 | 1.251 |

Il confronto tra l'offerta di mansarde/sottotetti e le unità immobiliari di altro tipo

I dati ricavati in questo paragrafo danno una fotografia complessiva di quello che accade in Italia in termini di prezzi e di tempi medi di vendita.

I dati fanno riferimento a tutte le città capoluogo di Regione, alle città non capoluogo aventi un numero di abitanti maggiore di 150.000⁹ e all'intero territorio provinciale (compresi i comuni facenti parte dell'hinterland) delle Province analizzate (Genova, Milano, Napoli, Palermo, Roma e Torino).

I tempi di vendita di una mansarda/sottotetto (il 39% risulta venduto in meno di 3 mesi) sono decisamente inferiori rispetto alle unità immobiliari di altro tipo (9,4 mesi¹⁰).

I prezzi medi di vendita al metro quadro risultano essere decisamente superiori per le mansarde/sottotetti (3.375 €/mq) rispetto alle unità immobiliari di altro tipo (2.432 €/mq)¹¹.

Nella tabella seguente vengono evidenziate, nella città di Milano, le differenze di prezzo al metro quadro tra una mansarda/sottotetto e una unità immobiliare di altro tipo collocate in centro e in periferia.

In particolare, il delta differenziale di costo al metro quadro di una mansarda/sottotetto rispetto a una unità immobiliare di altro tipo collocata nel centro storico è molto maggiore (1.892 €/mq), rispetto a una collocata in periferia (641 €/mq).

⁹ Vedi il paragrafo 1.3 "Il campione analizzato".

¹⁰ Fonte: Elaborazione CRESME su dati Banca d'Italia, Tecnoborsa, Agenzia delle Entrate (secondo trimestre 2014).

¹¹ Tali dati sono stati ricavati facendo la media di tutti i prezzi di vendita delle mansarde/sottotetti delle città e delle province analizzate (inclusi i comuni facenti parte della provincia).

RITORNA LA DETRAZIONE IVA DEL 50% PER L'ACQUISTO DI ABITAZIONI AD ALTA PRESTAZIONE ENERGETICA

di Stefano Baruzzi

La legge di Bilancio 2023 ripropone un'importante agevolazione fiscale, già in vigore nel biennio 2016–2017, che favorisce l'acquisto di abitazioni di classe energetica "A" o "B" dall'impresa che le ha costruite o ristrutturate con una detrazione pari al 50% dell'IVA. L'articolo analizza in dettaglio questa interessante opportunità, che vale per il solo 2023 e si può cumulare con altri importanti bonus, anche alla luce dei chiarimenti forniti in passato dalle Entrate.

La Manovra 2023 (legge 197/2022) prevede varie agevolazioni riferite agli immobili e, tra di esse, ripropone (art. 1, comma 76) una importante detrazione volta a favorire l'acquisto di abitazioni di classe energetica elevata ("A" o "B"), già conosciuta perché posta in vigore nel biennio 2016-2017 con identica formulazione (art. 1, comma 56, legge 208/2015), fatta salva una sola differenza, seppur importante, relativa al novero dei soggetti venditori, che è stato ora esteso ai fondi di investimento immobiliari.

La corrispondenza fra le due norme – quella in vigore per le spese sostenute nel 2016 e 2017 e quella in vigore per l'anno solare 2023 – permette di sfruttare i vari chiarimenti forniti in passato dall'Agenzia delle Entrate ("AdE") e, quindi, di attivare da subito gli effetti incentivanti perseguiti dal legislatore, con benefici immediati per le imprese venditrici e per gli acquirenti. Ma non solo, giacché l'incremento delle compravendite di abitazioni ad elevata prestazione energetica si traduce in benefici "a cascata"

anche per il settore bancario, per gli intermediari immobiliari, i notai e per lo stesso Fisco e si coniuga con l'accelerazione della sostituzione del tessuto abitativo del nostro Paese, che costituisce argomento di grande attualità anche in relazione alla nuova direttiva sulle case "green" in corso di definizione in sede U.E. (la bozza della direttiva prevede, tra l'altro, che gli immobili residenziali raggiungano entro il 2033 almeno la classe energetica D).

Un compendio dei chiarimenti forniti in passato dall'Agenzia è rinvenibile nella circ. n. 7/E del 27 aprile 2018 (pag. 269 e segg.), alla quale fa espresso rinvio anche la più recente circolare in tema di detrazioni (circ. n. 24/E del 7 luglio 2022, pag. 289) emanata dall'AdE per le dichiarazioni dei redditi relative al periodo di imposta 2021.

Non tutto è stato ancora chiarito, però, dall'AdE: per esempio, un punto che necessita di essere approfondito riguarda l'esatto ambito dei soggetti che si possono avvalere del nuovo bonus, oltre alle persone fisiche che agiscono al di fuori dell'esercizio di imprese, arti o professioni che costituiscono il "target" tipico della disposizione in questione. Il fatto che si tratti di una detrazione dall'IRPEF, senza ulteriori specificazioni, dovrebbe rendere applicabile il nuovo "bonus energetico", pari al 50% dell'IVA assolta sull'acquisto, anche agli imprenditori individuali, alle società di persone (società semplici, in nome collettivo e in accomandita semplice) e agli altri soggetti "minori" di cui all'art. 5 del "TUIR", quanto meno nei casi in cui non abbiano

diritto a detrarre per intero l'IVA sull'acquisto e limitatamente alla quota di IVA non detraibile, il che dovrebbe costituire la regola per l'acquisto di abitazioni. Si tratta, comunque, di ipotesi rare, posto che la fattispecie tipica è quella in cui l'acquisto dell'abitazione e la fruizione del bonus riguardino persone fisiche che agiscono in veste "privata".

Art. 1, comma 76, legge 197/2022

Ai fini dell'imposta sul reddito delle persone fisiche, si detrae dall'imposta lo rda, fino alla concorrenza del suo ammontare, il 50% dell'importo corrisposto per il pagamento dell'imposta sul valore aggiunto in relazione all'acquisto, effettuato entro il 31.12.2023, di unità immobiliari a destinazione residenziale, di classe energetica A o B ai sensi della normativa vigente, cedute da **organismi di investimento collettivo del risparmio (OICR) immobiliari** o dalle imprese che le hanno costruite. La detrazione (...) é pari al 50% dell'imposta sul valore aggiunto dovuta sul corrispettivo di acquisto ed é ripartita in dieci quote costanti nel periodo d'imposta in cui sono state sostenute le spese e nei nove periodi d'imposta successivi.

Quanto alla individuazione delle "unità immobiliari a destinazione residenziale", riteniamo debba essere fatta, in linea con la consolidata prassi dell'Amministrazione finanziaria, sulla base della categoria catastale, che deve essere coerente con la destinazione d'uso urbanistica, e, pertanto, con riferimento all'intero gruppo catastale "A", esclusa la categoria "A/10" che identifica gli uffici e gli studi privati.

Caratteristiche del nuovo bonus IVA “energetico”

La fisionomia del “bonus IVA 50%” è piuttosto semplice. Come già nella precedente versione del 2016-2017, si sostanzia in una detrazione IRPEF, fruibile solo nella dichiarazione dei redditi in dieci quote annuali di uguale importo, non trasferibile a terzi né compensabile con il modello F24.

Durata del bonus

L’agevolazione vale per il solo anno 2023 ed è necessario stipulare il rogito di compravendita dell’immobile a destinazione residenziale – che disponga della certificazione energetica in classe “A” o “B” - entro il 31 dicembre 2023.

L’AdE ha precisato che nel periodo di validità del bonus (anno solare 2023) non solo bisogna stipulare il rogito di compravendita, ma occorre anche effettuare il pagamento dell’IVA al venditore, cosicché non è possibile fruire della detrazione dell’IVA corrisposta su eventuali acconti pagati nel 2022 (o in anni precedenti, neppure se a fronte di contratti preliminari registrati), anche se il rogito viene stipulato nel 2023, poiché nel 2022 l’agevolazione non era in vigore.

Potrebbe però accadere che siano stati corrisposti acconti di prezzo nel 2022 e la stipula del rogito di compravendita avvenga nel 2023 con corresponsione del relativo saldo: in questo caso, il contribuente può fruire della detrazione solo per l’IVA corrisposta sul saldo pagato nel 2023, e non anche per l’IVA relativa agli acconti pagati nel 2022.

Se l’acquisto è effettuato in comproprietà

da più soggetti, la detrazione dell’IVA corrisposta deve essere ripartita tra i comproprietari in ragione delle rispettive percentuali cosicché ogni singolo acquirente può beneficiare della detrazione dell’IVA a lui fatturata solo per la spesa sostenuta per l’acquisto della sua quota di proprietà e non in relazione alle quote di proprietà di altri soggetti.

La detrazione è riconosciuta sia al nudo proprietario che all’usufruttuario dell’immobile, nei limiti dell’IVA da ciascuno pagata per l’acquisto del relativo diritto, a condizione che tali somme siano distintamente indicate nella fattura rilasciata dall’impresa costruttrice”: occorre quindi sensibilizzare le imprese e gli OICR cedenti affinché rispettino questa prescrizione.

Soggetti cedenti e interventi utili ai fini del bonus

Con questa nuova versione del bonus sono stati ammessi espressamente dalla norma di legge fra i soggetti cedenti che possono dare titolo per fruire del bonus non più le sole imprese di costruzione, ma anche i fondi comuni di investimento (“OICR”) immobiliari (che non sono imprese ma svolgono, di fatto, un’attività analoga nell’ambito immobiliare), in entrambi i casi a condizione che siano i soggetti che hanno costruito o effettuato l’intervento di recupero “pesante” dell’immobile residenziale oggetto dell’agevolazione. Con riguardo, infatti, alla locuzione della norma (“che le hanno costruite”), riferita alle unità immobiliari residenziali oggetto del bonus, l’AdE ha avuto

modo di precisare, in senso estensivo, che “Per impresa costruttrice si intende, ai fini della detrazione, l’impresa che applica l’IVA all’atto del trasferimento, considerando tale non solo l’impresa che ha realizzato l’immobile, ma anche le imprese di ripristino o cosiddette ristrutturatrici che hanno eseguito, anche tramite imprese appaltatrici, gli interventi di cui all’art. 3, comma 1, lett. c), d) ed f), del D.P.R. 380/2001” (Testo Unico dell’edilizia – “TUE”). Dunque, il bonus viene riconosciuto non solo nel caso di acquisto di immobili residenziali di nuova costruzione (lettera “e” dell’art. 3 del “TUE”), ma anche di abitazioni frutto di restauro o risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia o di ristrutturazione urbanistica (lett. “c”, “d”, “f” dell’art. 3 del “TUE”).

L’ambito degli interventi utili ai fini della cessione agevolata è, dunque, molto ampio, ma non ricomprende gli interventi di manutenzione straordinaria definiti dall’art. 3, lett. “b” del “TUE”, né, ovviamente, quelli di manutenzione ordinaria (lett. “a”). L’AdE ha anche precisato che la detrazione non è ammessa per l’acquisto di un immobile residenziale allo stato grezzo, posto che al momento dell’acquisto il contribuente deve essere in possesso dell’attestato di classificazione energetica che ne comprovi la classe energetica “A” o “B”.

Altri chiarimenti importanti forniti dall’AdE, ai fini della fruizione del bonus sono i seguenti:

- l’acquisto deve essere effettuato direttamente presso l’impresa costruttrice (o promotrice dell’intervento di recupero

“pesante”) o presso l’OICR immobiliare e deve avere ad oggetto un immobile “nuovo”, per tale intendendosi quello venduto dall’impresa (o dall’OICR) “costruttrice/ristrutturatrice” del medesimo senza che sia intervenuto un acquisto intermedio: dunque, deve trattarsi di una “prima vendita”;

- non rileva da quanto tempo la costruzione o l’intervento di recupero “pesante” siano stati ultimati: la detrazione spetta anche se l’immobile è costruito da più di cinque anni purché l’impresa (o l’OICR) cedente abbia manifestato espressamente l’opzione per l’imposizione IVA, ai sensi dell’art. 10 n. 8 bis del “D.P.R. 633/1972, indipendentemente dalla data di fine lavori;
- peraltro, la detrazione spetta anche per l’acquisto di un’abitazione che l’impresa costruttrice (o l’OICR) cedente abbia precedentemente concesso in locazione, in attesa di venderla;
- la detrazione non compete, invece, se l’immobile viene acquisito per effetto di un contratto di appalto di costruzione e non attraverso un atto di compravendita;
- è agevolabile non solo l’acquisto dell’abitazione principale, ma anche di altre abitazioni (“seconde case”), a prescindere da ulteriori requisiti, e il bonus di cui trattasi può essere fruito anche per più acquisti;
- non sono previste esclusioni per le abitazioni “di lusso” o “di tipo signorile” (categoria catastale “A/1).

Detrazione anche per le pertinenze

L'agevolazione si applica anche all'acquisto di una o più pertinenze (box o posti auto, cantine ecc.), ma solo a condizione che avvenga contestualmente all'acquisto dell'abitazione agevolata e che l'atto dia evidenza del vincolo pertinenziale. Non è quindi ammessa la detrazione per l'acquisto di pertinenze con atti distinti da quello dell'abitazione alla quale la pertinenza viene asservita.

Cumulabilità della nuova detrazione per l'IVA con altri bonus

Uno degli aspetti di maggior interesse di questo nuovo bonus è che - come espressamente riconosciuto dall'AdE - si può cumulare con altre agevolazioni previste per l'acquisto di abitazioni e relative pertinenze, con alcune precisazioni di seguito sviluppate.

Un primo caso riguarda l'importante detrazione IRPEF per il recupero edilizio (c.d. "50%") nella fattispecie riconosciuta per l'acquisto di abitazioni in edifici interamente ristrutturati dall'impresa di costruzione che dà corso alla vendita (art. 16 bis, comma 3, del D.P.R. 917/1986 - "TUIR").

Per questi acquisti, ormai da 25 anni, la legge riconosce agli acquirenti (ed anche agli assegnatari di cooperative edilizie) il bonus per il recupero edilizio nella misura forfettaria del "50% del valore degli interventi eseguiti, che si assume in misura pari al 25% del prezzo dell'unità immobiliare risultante nell'atto pubblico di compravendita o di assegnazione e, comunque, entro l'importo

massimo di € 96.000": le condizioni poste dalla normativa prevedono che le abitazioni compravendute (o assegnate) siano frutto di interventi di restauro e risanamento conservativo o di ristrutturazione edilizia (lett. c) e d) dell'art. 3 del "TUE") "riguardanti interi fabbricati, eseguiti da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare e da cooperative edilizie" e che gli atti di alienazione vengano stipulati tassativamente "entro diciotto mesi dalla data di termine dei lavori".

Orbene, in casi come questo, l'AdE ha espressamente confermato che, ove ricorrano tutte le condizioni, all'acquirente spetta sia la nuova detrazione "energetica" (pari al 50% dell'IVA sull'acquisto), sia la detrazione per il recupero edilizio (sempre del 50%, spettante sul 25% del prezzo di acquisto dell'immobile, entro il massimo di € 96.000) con l'avvertenza, tuttavia, che quest'ultima non può essere applicata sull'IVA per la quale il contribuente si sia avvalso della nuova specifica detrazione energetica, in applicazione del noto principio per il quale non è ammesso fruire "in sovrapposizione" di due detrazioni su uno stesso importo. In sostanza, occorre calcolare prima il nuovo "bonus energetico" (50% dell'IVA) e poi scomputare quest'ultimo nel calcolo del "bonus edilizio".

L'AdE ha anche fornito esempi per meglio chiarire il corretto calcolo.

Contribuente che acquista con le agevolazioni "prima casa", in un fabbricato interamente ristrutturato, un'abitazione al prez-

zo di € 200.000 oltre a IVA 4% (€ 8.000), per un totale di € 208.000.

Il contribuente ha diritto:

- alla detrazione “energetica” del 50% dell’IVA pagata sull’acquisto dell’immobile pari ad € 4.000 ($8.000 * 50\%$);
- alla detrazione “edilizia” del 50% sul 25% del prezzo dell’immobile rimasto a suo carico pari a € 25.500 [$(208.000 - 4.000) * 25\% = 51.000 * 50\%$]. In sostanza, prima di calcolare la detrazione “edilizia” occorre sottrarre dall’importo complessivamente pagato l’importo della nuova detrazione “energetica” (pari alla metà dell’IVA).

Non vi sono ragioni per ritenere che ad identiche conclusioni non si debba giungere qualora l’acquisto dell’abitazione (con eventuali pertinenze) fruisca del “sisma-bonus acquisti” (art. 16, comma 1 septies, D.L. 63/2013), trattandosi di agevolazione “gemella” (seppur dotata di presupposti e regole proprie), del tutto analoga e alternativa al bonus per l’acquisto di abitazioni ristrutturate.

Ad analoga favorevole conclusione l’AdE giunge anche nel caso di acquisto di box pertinenziale di nuova costruzione, anche a proprietà comune, contestuale all’immobile agevolato, per il quale spetta una specifica detrazione pari al 50% del costo di realizzazione documentato dall’impresa (art. 16 bis, comma 1, lett. “d” del “TUIR”).

L’esempio fornito dall’AdE per questa ipotesi - che richiede, si noti bene, che il box sia di “nuova costruzione”, e non frutto di un intervento di recupero - è quello dell’acquisto da un’impresa costruttrice, con le age-

volazioni “prima casa”, di un’abitazione e di un box pertinenziale al prezzo complessivo di € 200.000 + IVA al 4%, per un totale di € 208.000.

Ipotizzando che il costo di realizzazione (si noti bene: non il prezzo) del box, documentato dall’impresa venditrice, sia di € 10.000 più IVA 4% pari a € 400, il contribuente avrà diritto:

- alla nuova detrazione “energetica” del 50% dell’IVA complessivamente pagata per l’acquisto dell’abitazione e del box pertinenziale, pari a € 4.000 (50% di € 8.000);
- alla detrazione sul costo di realizzazione del box e della relativa IVA (€ 10.000 più 400) al netto della nuova agevolazione pari al 50% dell’IVA riferita a tale costo di costruzione (50% del 4% di 10.000, ossia € 200): la “detrazione edilizia” sul costo di realizzazione del box di nuova costruzione è quindi pari al 50% di € 10.200 ($10.400 - 200$), ossia € 5.100.

L’AdE ha anche ricordato che nel caso in cui l’acquirente chieda di fruire del credito d’imposta per il riacquisto della prima casa dovrà prima determinare il suddetto credito e, successivamente, calcolare la nuova detrazione “energetica” sull’IVA pagata effettivamente rimasta a suo carico dopo aver scomputato il predetto credito d’imposta.

Sarà interessante conoscere il pensiero dell’AdE sul rapporto fra la nuova “detrazione energetica” e l’agevolazione “under 36” per l’acquisto della prima casa di abitazione, in scadenza a fine 2022, ma estesa fino al 31

dicembre 2023 dalla legge di Bilancio 2023 (art. 1, comma 74). In tale ipotesi riteniamo che il nuovo bonus energetico non spetti in ragione del fatto che, seppur l'acquirente debba corrispondere l'IVA al venditore al momento del rogito, ha comunque diritto a richiedere un credito d'imposta corrispondente all'intera IVA che va di fatto a compensare l'intero esborso.

Tale conclusione sembra avallata dalle considerazioni svolte nella circ. n. 12/E del 14 ottobre 2021, par. 4, nella quale l'AdE ha esaminato il rapporto fra il credito d'imposta "prima casa" e l'agevolazione "under 36". (1)

Adempimenti e documentazione

Per fruire della nuova detrazione non è richiesto il bonifico "speciale" (o "parlante") e la documentazione di cui disporre e da conservare è "snella": atto di acquisto dell'immobile da cui risulti che l'abitazione agevolata è stato acquistato dal soggetto che la ha costruita o risanata/ristrutturata (impresa o "OICR" immobiliare), che la destinazione d'uso è abitativa e la classe energetica è "A" o "B", il vincolo pertinenziale in caso di acquisto di pertinenze, la fattura dalla quale rilevare l'importo dell'IVA.

Considerazioni finali

La nuova detrazione, oltre a incidere sulla promozione delle compravendite di abitazioni ad elevata efficienza energetica, di fatto riequilibra parzialmente il costo fiscale delle cessioni di abitazioni in regime di IVA – proprio delle imprese costruttrici o ristrutturatrici - rispetto a quelle soggette

all'imposta di registro. Infatti, è noto come le cessioni di abitazioni in regime di IVA scontino aliquote più elevate (4% per IVA anziché 2% per imposta di registro in presenza delle agevolazioni "prima casa"; 10% anziché 9% in assenza di tali agevolazioni), con una diversità di trattamento bizzarra giacché favorevole alle operazioni aventi a oggetto, di regola, abitazioni di più vecchia costruzione e poco efficienti dal punto di vista energetico e sismico.

In realtà, sulle cessioni "prima casa" il nuovo bonus azzerava il gap di aliquota, ma non quello derivante dalle diversità degli imponibili, considerato che sulle sole cessioni in regime di registro la base di applicazione del tributo è costituita dal valore catastale (di regola, molto più basso rispetto al corrispettivo della compravendita), che le imposte ipotecaria e catastale sono pari a € 50 anziché € 200 e che in regime di IVA sono dovute anche l'imposta fissa di registro di € 200 nonché le tasse ipotecarie e catastali. Considerazioni analoghe, quanto alle sperequazioni relative all'imponibile e alla misura delle imposte fisse di registro, ipotecaria e catastale, valgono anche per le cessioni prive dell'agevolazione prima casa, con la differenza che in tali casi il nuovo bonus porta l'aliquota IVA, di fatto, dal 10% al 5%, a fronte di un'aliquota del registro del 9%. Nulla di nuovo, se non l'ennesima conferma della complessità e irrazionalità di un sistema impositivo anacronistico.

(1) L'agevolazione "under 36" è stata istituita dall'art. 64, comma 6 e segg., del D.L. 73 del 25 maggio 2021 (legge 106 del 23 luglio

2021) e successive proroghe, epoca in cui la vecchia norma sulla “detrazione energetica” (50% dell’IVA) non era più in vigore, cosicché l’AdE non si è ancora espressa sul

rapporto fra tali bonus, né nella circolare “base” relativa al credito d’imposta “under 36” (n. 12/E/2021) né in altri documenti di prassi.

BONUS BARRIERE ARCHITETTONICHE PROROGATO FINO AL 2025

di Elena Ferrari

La legge di Bilancio per il 2023 (legge 197/2022) proroga fino al 2025 la detrazione del 75% riservata agli interventi di eliminazione delle barriere architettoniche prorogandola fino al 31 dicembre 2025 e prevede che, in caso di interventi condominiali, in sede di assemblea le deliberazioni condominiali devono essere prese con una maggioranza dei partecipanti che rappresenti almeno un terzo del valore millesimale dell'edificio. Visto l'interesse suscitato da questa agevolazione, anche in ragione della proroga che estende notevolmente il lasso temporale del suo utilizzo, è utile riepilogare, oltre ai suoi principi applicativi, anche le risposte agli interpellati fornite a tal proposito nel corso del 2022.

L'agevolazione

Il bonus, previsto dall'art. 119-ter del D.L. 34/2020, è riservato agli interventi direttamente finalizzati al superamento ed all'eliminazione di barriere architettoniche in edifici già esistenti, e spetta in misura pari al 75% per gli interventi eseguiti dal 1° gennaio 2022 al 31 dicembre 2025 in cinque quote annuali di pari importo.

Tale agevolazione si aggiunge alla detrazione pari al 50% già prevista per gli interventi per l'abbattimento e l'eliminazione delle barriere architettoniche di cui all'art. 16-bis, comma 1, lett. e), del TUIR ed al superbonus di cui all'art. 119, commi 2 e 4, del D.L. 34/2020. A differenza di quest'ultimo, però, non è vincolata all'effettuazione di interventi trainanti.

Trattandosi di una detrazione dall'imposta lorda, coloro che possiedono esclusivamente redditi assoggettati a tassazione separata o ad imposta sostitutiva non possono recuperarla. Ma è prevista una via alternativa di utilizzo: così come previsto per la gran parte delle agevolazioni fiscali legate agli interventi edilizi, anche nel caso del bonus per l'eliminazione delle barriere architettoniche, in alternativa alla detrazione, è possibile optare per la cessione del credito o per lo sconto in fattura.

In caso di interventi eseguiti su parti comuni condominiali, il nuovo comma 4-*bis* dell'art. 119-*ter* del D.L. 34/2020, inserito dalla legge 197/2022, prevede che per le deliberazioni condominiali relative ai lavori in commento è necessaria la maggioranza dei partecipanti all'assemblea che rappresenti almeno un terzo del valore millesimale dell'edificio.

Soggetti ammessi alla detrazione

In merito ai soggetti cui è riservata l'age-

volazione, la circ. n. 23/ del 23 giugno 2022 (paragrafo 3.5), ha chiarito che possono accedere al bonus:

- le persone fisiche, compresi gli esercenti arti e professioni;
- gli enti pubblici e privati che non svolgono attività commerciali;
- le società semplici e le associazioni tra professionisti;
- qualsiasi soggetto che produca reddito d'impresa (persone fisiche, enti, società di persone, società di capitali);
- quindi nella sostanza sia i soggetti IRPEF che i soggetti IRES.

Tali soggetti devono possedere o detenere l'immobile in base ad un titolo idoneo al momento di avvio dei lavori o al momento del sostenimento delle spese, se antecedente a tale avvio.

Nel caso di una società proprietaria di immobili concessi in locazione, un intervento di abbattimento di barriere architettoniche eseguito su tali immobili può essere de-



tratto o da parte della società locataria o da parte dei locatori, a seconda di chi effettua l'intervento (risposta ad interpello n. 444 del 6 settembre 2022).

Con particolare riguardo al caso dei detentori (in generale, comodatari o locatari), in analogia a quanto già chiarito da parte dell'Agenzia con riguardo alle altre agevolazioni previste per interventi di recupero edilizio, la detrazione può spettare loro a condizione che:

- gli immobili siano detenuti in base ad un contratto di locazione/comodato regolarmente registrato al momento di avvio dei lavori o al momento del sostenimento delle spese, se antecedente il momento dell'avvio;
- il proprietario dia il suo consenso all'esecuzione dei lavori;
- sostengano le spese per gli interventi.

Può essere considerata "detentrica", e quindi accedere all'agevolazione, anche un'associazione sportiva dilettantistica che esegua interventi di eliminazione delle barriere architettoniche su un palazzetto dello sport/impianto sportivo gestito sulla base di una concessione (cfr. risposta ad interpello n. 455 del 16 settembre 2022).

Inoltre, sempre dal punto di vista soggettivo, possono accedere all'agevolazione anche un'Associazione di Promozione Sociale (APS) (cfr. risposta ad interpello n. 455 del 16 settembre 2022) ed un soggetto IRES che detenga un immobile posto all'interno di un fondo commerciale in cui esercita la sua attività (così la risposta ad interpello n. 475 del 27 settembre 2022).

Immobili agevolati

Sotto il profilo oggettivo, la norma istitutiva di cui all'art. 119-ter del D.L. 34/2020 richiama gli interventi effettuati su "edifici già esistenti", senza ulteriori indicazioni.

Pertanto, l'agevolazione non spetta per gli interventi effettuati durante la fase di costruzione dell'immobile, né per gli interventi realizzati mediante demolizione e ricostruzione, ivi compresi quelli con la stessa volumetria dell'edificio preesistente inquadrabili nella categoria della "ristrutturazione edilizia".

Inoltre, oltre a riconoscere che la norma non pone ulteriori condizioni oltre al requisito dell'"esistenza", a parere dell'Agenzia va considerato che scopo dell'agevolazione è quello di favorire alcuni interventi volti ad abbattere le barriere architettoniche.

Sulla base di tali elementi, l'Agenzia, con la risposta ad interpello n. 455 del 16 settembre 2022 chiarisce che l'ambito applicativo dell'agevolazione va inteso in senso ampio, comprendendo le unità immobiliari di qualunque categoria catastale.

Può quindi spettare anche per interventi di eliminazione di barriere architettoniche eseguiti su un impianto sportivo (di cui non viene specificata la categoria catastale) e su un immobile classificato come C/4 (Fabbricati e locali per esercizi sportivi - senza fine di lucro) (risposte ad interpelli n. 455 e n. 456 del 16 settembre 2022).

Inoltre, la risposta ad interpello n. 444 del 6 settembre 2022 precisa che la detrazione può spettare ai titolari di reddito d'impresa che effettuino interventi su immobili pos-

seduti o detenuti, indipendentemente da come tali immobili siano qualificati (strumentali, beni merce o patrimoniali).

Infine, è importante ricordare che la detrazione spetta anche nel caso di immobili non a prevalenza residenziale: lo chiarisce la risposta ad interpello n. 465 del 21 settembre 2022 con riguardo al caso di un condominio composto da 12 unità di categoria A/10 (uffici/studi privati), 2 unità di categoria A/2 (abitazioni di tipo civile) ed un'unità C/6 (autorimessa) su cui viene installato un ascensore, a condizione che il nuovo impianto risponda ai requisiti di cui al D.M. 236/89.

Interventi agevolati

Ai fini dell'agevolazione, gli interventi devono rispettare i requisiti previsti dal D.M. lavori pubblici 236 del 14 giugno 1989 (*"Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche"*).

La detrazione spetta anche in caso di interventi di automazione degli impianti degli edifici e delle singole unità immobiliari funzionali ad abbattere le barriere architettoniche, nonché, in caso di sostituzione di un impianto, per le spese relative allo smaltimento e alla bonifica dei materiali e dell'impianto sostituito.

Dal punto di vista tecnico, alcuni chiarimenti sulle le tipologie di interventi agevolabili sono contenuti nella risposta ad interpello

n. 461 del 21 settembre 2022, che riguarda il caso particolare di interventi volti ad unificare due appartamenti contigui per permettere ad una persona disabile di accedere a tutti i locali con una carrozzina elettrica. Tali interventi consistono in opere di:

- ampliamento e sostituzione delle porte;
- sistemazione della pavimentazione;
- modifica delle prese con adeguamento dell'impianto elettrico;
- ristrutturazione completa del bagno (compresa la sostituzione dei sanitari e l'adeguamento degli impianti);
- parziale sistemazione dell'intonaco;
- spese per il collegamento tra i due appartamenti, compresa l'eventuale sostituzione di una delle porte di ingresso esterno con serramenti.

A proposito di questo caso, l'Agenzia delle entrate chiarisce che ove gli interventi di ristrutturazione completa del bagno e di ampliamento e sostituzione delle porte rispettino le caratteristiche tecniche previste dal D.M. 236/1989 e, quindi, possano essere qualificati come interventi di abbattimento delle barriere architettoniche, è ammesso fruire della detrazione.

Inoltre, la detrazione spetta anche per le spese sostenute per le opere di completamento di tali interventi, quali quelle di sistemazione della pavimentazione e di adeguamento dell'impianto elettrico, nonché di sostituzione dei sanitari.

A parere dell'Agenzia, si fermano invece alla detrazione del 50% per recupero edilizio, in quanto non riconducibili ad attività svolte per eliminare le barriere architettoniche, le

altre spese sostenute per interventi di collegamento dei due appartamenti, compresa anche l'eventuale sostituzione di una delle porte di ingresso esterno con serramenti.

Limiti di spesa

La detrazione spetta in misura pari al 75%, va ripartita in cinque quote di pari importo e deve essere calcolata su un ammontare complessivo non superiore a:

1. € 50.000 per gli edifici unifamiliari o per le unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno;
2. € 40.000 moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti da due a otto unità immobiliari;
3. € 30.000 moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti da più di otto unità immobiliari.

Pertanto, come chiarito dall'Agenzia, nel caso in cui l'edificio sia composto da 15 uni-

tà immobiliari, il limite di spesa ammissibile alla detrazione è pari a € 530.000, calcolato moltiplicando € 40.000 x 8 (€ 320.000) e € 30.000 x 7 (€ 210.000).

Inoltre, nel caso di interventi realizzati sulle parti comuni di un edificio, considerato che il limite di spesa è calcolato in funzione del numero delle unità immobiliari di cui l'edificio è composto, l'ammontare di spesa così determinato costituisce il limite massimo di spesa agevolabile riferito all'intero edificio e non quello riferito alle singole unità che lo compongono.

Di conseguenza, in caso di intervento che riguardi un edificio condominiale, ciascun condomino può calcolare la detrazione in funzione della spesa a lui imputata in base ai millesimi di proprietà o ai diversi criteri applicabili ai sensi degli artt. 1123 e seguenti cod. civ. ed effettivamente rimborsata al condominio, anche eventualmente in misura superiore all'ammontare commisurato alla singola unità immobiliare che possiede.

CASE GREEN, PRIMO SÌ ALLA DIRETTIVA

di Giuseppe Latour

Classe energetica E entro il 2030 e classe energetica D entro il 2033. Il target di riqualificazione indicato per gli edifici residenziali nei prossimi anni è l'elemento più caratterizzante della proposta di revisione della direttiva europea sulle performance energetiche degli edifici (Epbid), approvata ieri dalla commissione Industria, ricerca ed energia (Itre) del Parlamento europeo con 49 voti favorevoli, 18 contrari e 6 astenuti. Le nuove norme puntano a contribuire, in modo importante, alla riduzione delle emissioni e del consumo di energia in Europa. E, sebbene non siano ancora definitive, hanno compiuto un passo in avanti decisivo: dopo l'approvazione in commissione, si andrà alla plenaria del Parlamento europeo, in calendario dal 13 al 16 marzo. Poi, sarà il turno del Trilogo, il negoziato tra Parlamento, Commissione e Consiglio Ue dal quale ci si aspettano ancora novità importanti. Prima del momento, anch'esso decisivo, del recepimento dei paesi membri. Nel testo non si parla solo di edifici residenziali. Quelli non residenziali e di proprietà pubblica dovranno raggiun-

gere la classe E dal 2027 e la classe D dal 2030. Viene anticipato l'obbligo di realizzare edifici nuovi a zero emissioni: scatterà dal primo gennaio del 2028. Viene indicato un calendario molto stringente per l'installazione di impianti a energia solare sugli edifici: per quelli nuovi il termine è il 31 dicembre del 2028. Ancora, dal momento di recepimento della direttiva, scatta il divieto di utilizzare sistemi di riscaldamento alimentati a combustibili fossili (come le caldaie a gas), sia per il nuovo che in caso di ristrutturazione. I sistemi di riscaldamento ibridi e le caldaie certificate per funzionare con fonti rinnovabili non ricadono in questo divieto. Tutte queste misure dovranno essere attuate attraverso piani dei paesi membri, che terranno ovviamente conto delle peculiarità del patrimonio edilizio. L'indicazione è di agire prioritariamente sul 15% degli edifici più energivori, che andranno così collocati nella classe energetica più bassa, la G. In Italia si tratta di circa 1,8 milioni di edifici residenziali (sul totale di 12 milioni). Con uno sforzo che, secondo le stime dell'Ance, dovrà essere addirittura



superiore a quello messo in campo con il superbonus tra il 2021 e il 2022. Una sfida che, per la presidente Ance Federica Brancaccio, «non si può non accogliere. Al di là della direttiva, però, la riqualificazione del nostro patrimonio edilizio è un tema di politica industriale e deve avere un respiro ampio, devono esserci dei programmi di lunga durata. Bisognerà trovare una politica di sostegno rispetto a questi obiettivi; ora la direttiva sembra dare una grande apertura alla questione dei fondi». Un lungo passaggio del testo approvato ieri, infatti, sollecita una struttura di sostegno finanziario efficace per questi interventi che, altrimenti, rischiano di restare solo sulla carta. Una struttura che potrebbe anche «includere la creazione di un Energy

performance renovation fund», mettendo così al centro ancora una volta i fondi europei. Guardando al fronte italiano, il Governo è molto critico sul compromesso del Parlamento e punta tutto sulla flessibilità che dovrà essere garantita ai paesi membri e su possibili modifiche a questa versione della direttiva. «La realtà italiana - spiega il ministro dell'Ambiente e della sicurezza energetica, Gilberto Pichetto - ha una caratteristica che la differenzia rispetto a tutta Europa dove non c'è la microproprietà italiana e il risparmio delle famiglie sull'immobile». Adesso, «vediamo come va il Parlamento Ue poi ci sarà il trilogico». Qui ci sarà «una trattativa dove il ruolo degli Stati torna molto forte». L'obiettivo è aumentare la gradualità.

AFFITTO BREVE E STUDENTI FUNZIONANO SOLO IN ALCUNE CITTÀ E IN ALCUNE ZONE

di Laura Cavestri

La locazione lunga assicura un rendimento continuativo. Decisiva la necessità di rientro in possesso della casa in caso di bisogno

La formula piace e cresce in Italia e in Europa. Perché consente, da anni, di coniugare libertà, intimità e maggiore convenienza (rispetto a un hotel). Dal lato dell'investitore, l'affitto breve assicura un maggiore rendimento rispetto all'affitto di un appartamento, ad esempio, a studenti universitari. Secondo un'elaborazione che Il Sole 24Ore aveva richiesto a fine 2022 a Scenari Immobiliari – confrontare i rendimenti derivanti da affitti brevi o a studenti in 12 città italiane e in quattro zone rappresentative del mercato delle locazioni – era emerso che, per la tipologia del trilocale, gli affitti brevi rendono tra il 4 e il 4,5%, rispetto al 3-3,5% degli affitti a studenti. Rendimenti che, nel caso dei

bilocali (che sono però meno gettonati dagli studenti) possono salire anche tra il 5 e il 6 per cento. Il piccolo investitore immobiliare privilegia la sicurezza e la facoltà di rientrare in fretta in possesso dell'appartamento, in caso di bisogno. Sia l'affitto turistico a breve sia a studenti danno questa possibilità, perché evitano le rigidità dei contratti 4+4. Per Mario Breglia, presidente di Scenari Immobiliari, curatore dell'elaborazione, «l'affitto lungo assicura un rendimento continuativo nel tempo. Mentre *short term* e studenti funzionano in alcune città e in alcune zone. Nel primo caso, bisogna offrire appartamenti ristrutturati, ben arredati e affidarsi a un operatore per la gestione dell'accoglienza e



della pulizia (con relativa commissione da pagare al gestore) e capire per quante settimane l'appartamento è affittabile (in base all'andamento del turismo o alla capacità attrattiva di città e zone). Nel secondo caso, si può gestire direttamente il rapporto con gli studenti. Ci sono meno esigenze di ristrutturazione, ma è maggiore il tasso di usura del bene e la necessità, quindi, di dover intervenire per la manutenzione». Nelle città ad alta attrattività turistica – aveva rilevato Tecnocasa – la preferenza per gli *short rent* sta creando difficoltà agli studenti in cerca di appartamenti o camere in affitto. Attenzione alle mode, mette in guardia Silvia Spronelli, presidente di SoloAffitti Spa: «Lo *short rent* richiede

di valutare la città, la posizione, immobile per immobile e caso per caso. Se vediamo i numeri, il ricavo netto dell'affitto breve è certamente interessante. Ma anche dove conviene, vanno considerati i costi. Le commissioni al *property manager* per la gestione, il fisco (che supera il 20% se il canone non è concordato). Se si affitta a studenti, sono loro a pagare le bollette, così come per un affitto a lungo termine. Ma negli affitti brevi, i rincari di gas, acqua, aria condizionata sono a carico dei proprietari. In alcune zone flussi e canoni sono elevati in certi periodi, mentre in altri prevale lo sfitto. Insomma – conclude Spronelli – l'affitto breve non deve essere scelto solo per “paura” degli inquilini morosi». ©

Il confronto tra i capoluoghi

Rendimenti lordi (in %) per trilocali dislocati in diverse zone di alcuni tra i principali capoluoghi italiani

| CAPOLUOGO | ZONE UNIVERSITARIE | AFFITTI BREVI | | AFFITTI STUDENTI | |
|----------------|--|---------------|-----|------------------|-----|
| | | MIN | MAX | MIN | MAX |
| BARI | Libertà | 3,4 | 4,0 | 2,9 | 3,4 |
| | Abate Gimma | 3,7 | 4,5 | 3,2 | 3,9 |
| | Giulio Cesare/Policlinico | 3,7 | 4,4 | 3,3 | 3,8 |
| | Magna Grecia/Japigia | 3,2 | 4,0 | 2,8 | 3,4 |
| BOLOGNA | San Giacomo - Università | 3,6 | 4,3 | 3,2 | 3,7 |
| | Irnerio | 3,7 | 4,4 | 3,3 | 3,8 |
| | Murri - Santa Barbara - Sabbioni | 3,2 | 4,1 | 2,8 | 3,5 |
| | Via dei Mille | 3,5 | 4,2 | 3,0 | 3,9 |
| CATANIA | Duomo-Garibaldi | 3,3 | 4,1 | 2,8 | 3,5 |
| | Imbriani-Borgo | 3,3 | 3,9 | 2,7 | 3,3 |
| | Barriera-Città Universitaria | 3,4 | 4,2 | 2,9 | 3,6 |
| | Cibali-Susanna | 3,7 | 4,3 | 3,2 | 3,7 |
| FIRENZE | Pitti-dei Bardi | 3,7 | 4,6 | 3,2 | 4,0 |
| | Cavour-Lavagnini | 3,6 | 4,5 | 3,1 | 3,9 |
| | Campo di Marte | 3,6 | 4,4 | 3,2 | 3,8 |
| | Il Romito - Rifredi - Lambruschini | 3,5 | 4,2 | 3,0 | 3,6 |
| GENOVA | Lanterna-San Benigno | 3,4 | 4,1 | 3,0 | 3,5 |
| | Brignole-Castelletto | 3,5 | 4,3 | 3,0 | 3,7 |
| | S. Francesco Albaro | 3,4 | 4,2 | 2,9 | 3,6 |
| | S. Martino | 3,7 | 4,4 | 3,2 | 3,8 |
| MILANO | Sforza | 3,7 | 4,6 | 3,2 | 4,0 |
| | Porta Genova | 3,3 | 4,0 | 2,8 | 3,4 |
| | Bicocca | 3,7 | 4,4 | 3,2 | 3,8 |
| | Viale Lombardia/Città Studi | 3,3 | 4,0 | 2,9 | 3,4 |
| NAPOLI | Via dei Mille-Via G. Carducci | 3,3 | 4,0 | 2,9 | 3,4 |
| | Duomo-C.so Umberto-P.za Amore | 3,7 | 4,5 | 3,3 | 3,9 |
| | Fuorigrotta-R.ne La Loggetta - R.ne Cavalleggeri | 3,7 | 4,3 | 3,2 | 3,7 |
| | Bagnoli - Agnano | 3,7 | 4,4 | 3,2 | 3,8 |
| PALERMO | Maqueda | 3,5 | 4,3 | 3,0 | 3,7 |
| | Pacini-Veneziano | 3,5 | 4,1 | 3,0 | 3,5 |
| | S. Lorenzo/Parco della Favorita | 3,4 | 4,0 | 2,9 | 3,4 |
| | Calatafimi/Università | 3,6 | 4,3 | 3,1 | 3,7 |
| ROMA | San Lorenzo | 3,5 | 4,2 | 3,1 | 3,6 |
| | Piazza Bologna | 3,5 | 4,1 | 3,1 | 3,5 |
| | Piramide | 3,6 | 4,3 | 3,1 | 3,7 |
| | Giardinetti (Tor Vergata) | 3,2 | 3,7 | 2,7 | 3,2 |
| TRIESTE | S. Vito-Città Vecchia | 3,4 | 3,9 | 2,9 | 3,3 |
| | Miramare-Barcola | 3,3 | 3,8 | 2,8 | 3,2 |
| | S. Giacomo-Chiorbola-Baiamonti | 3,4 | 4,0 | 3,0 | 3,4 |
| | Corso Italia-Centro Storico | 3,3 | 3,7 | 2,9 | 3,2 |
| TORINO | De Gasperi - Duca d'Aosta | 3,6 | 4,3 | 3,1 | 3,7 |
| | San Paolo - Monginevro | 3,2 | 3,9 | 2,8 | 3,3 |
| | Parella | 3,7 | 4,4 | 3,3 | 3,8 |
| | Valentino - Raffaello | 3,1 | 3,9 | 2,7 | 3,3 |
| VENEZIA | Dorsoduro | 3,4 | 4,3 | 2,9 | 3,7 |
| | Cannaregio | 3,4 | 4,1 | 2,9 | 3,5 |
| | Giudecca | 3,6 | 4,4 | 3,1 | 3,8 |
| | Mestre | 3,5 | 4,2 | 3,0 | 3,6 |

Fonte: Scenari Immobiliari

DEPOSITO CAUZIONALE, IL LOCATORE PUÒ SOTTRARSI ALL'OBBLIGO DI RESTITUZIONE ANCHE PER LA COPERTURA DI IMPORTI NON PAGATI

di Mirko Martini

Il locatore potrà sottrarsi alla restituzione del deposito cauzionale qualora in sede giudiziale dimostri di aver subito qualunque tipo di danno e non solo quelle subiti dalla "res locata".

Il locatore può **sottrarsi all'obbligo di restituzione del deposito cauzionale**, attraverso apposita domanda giudiziale per l'attribuzione dello stesso, in tutto o in parte, a **copertura di specifici danni subiti**, di qualsiasi natura, e non solo di quelli subiti dalla "res locata", ovvero di **importi rimasti impagati**. Questo è il principio affermato dalla **Corte di cassazione con ordinanza del 5 gennaio 2023 n. 194**.

Preliminarmente, giova soffermarsi sul concetto di **deposito cauzionale**, consistente in una forma di **garanzia concessa a tutela del locatore** che consiste nella dazione di una somma di danaro corrisposta dal conduttore al locatore, contestualmente alla stipulazione del contratto con la funzione di prestare idonea garanzia al lo-

catore per gli eventuali inadempimenti del conduttore.

A livello di natura giuridica il deposito cauzionale è **affine a quella del pegno irregolare**, poiché oggetto dello stesso è un bene fungibile come il denaro, ovvero sia un bene sostituibile con altri della stessa specie per lo stesso valore e con la stessa utilità, del quale il locatore potrà disporre liberamente fino alla conclusione del rapporto.

La normativa di riferimento in tema di locazione è la *legge 27 luglio 1978, n. 392* (la cd. **Legge dell'equo canone**) e nello specifico per il deposito cauzionale la *Legge 9 dicembre 1998, n. 431*.

Sul punto è necessario comprendere **quando è possibile trattenere il deposito cauzionale**.

Nel momento del rilascio dell'immobile il deposito cauzionale deve essere restituito, ma è necessario che in tale ambito il rapporto tra locatore e conduttore **si sia concluso positivamente** senza alcuna pretesa

risarcitoria in caso di danni o mancati pagamenti da parte del conduttore.

Infatti, in mancanza di una convergenza tra le parti, il locatore **agendo in giudizio** potrà **ottenere il riconoscimento dei danni subito** da parte del conduttore con la conseguente attribuzione al proprietario di una somma a titolo risarcitorio, con la possibilità di trattenere il deposito cauzionale.

La vicenda trae origine da un giudizio di **intimazione di sfratto per morosità** nel quale il Tribunale di Bari con sentenza n. 1105/19 del 13 marzo 2019 aveva condannato il conduttore al rilascio dell'immobile con contestuale pagamento di tutti i canoni oltre interessi nei confronti dei locatari.

Avverso tale sentenza il conduttore presentava appello con domanda riconvenzionale e per la restituzione della somma già versata a titolo di deposito cauzionale e a propria volta i locatari formulavano domanda per il **risarcimento dei danni da lucro cessante**, per il mancato pagamento di tutti i canoni

di locazione a loro dovuti fino alla scadenza pattuita del rapporto contrattuale, per grave inadempimento da parte del conduttore. La Corte d'Appello di Bari alla luce delle diverse osservazioni **confermava la condanna ai locatari alla restituzione del deposito cauzionale** sul presupposto che **l'immobile non avesse subito danni**.

Avverso la sentenza della Corte D'Appello di Bari n. 1795/121 del 19 ottobre 2021, i locatari hanno proposto ricorso per cassazione illustrato da due motivi.

Il nostro focus sarà incentrato sul primo motivo di impugnazione.

Infatti, è di nostro interesse il primo motivo, con il quale i ricorrenti hanno denunciato ai sensi dell'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3) la violazione e falsa applicazione dell'art. 1460 c.c. e della L. n. 392 del 1978, art. 27, comma 8, oltre che dell'art. 17 del contratto di locazione.

In particolare, i locatari hanno contestato la loro condanna alla **restituzione del de-**



posito cauzionale, e ciò sul rilievo che nella locazione per paralizzare la domanda di restituzione del deposito cauzionale proposta dal conduttore è sufficiente che il locatore proponga domanda riconvenzionale di risarcimento danni come effettivamente era accaduto nel giudizio.

La **Corte di Cassazione, con la citata ordinanza del 5 gennaio 2023 n. 194** ha ritenuto i motivi fondati ed ha accolto il ricorso cassando con rinvio per un nuovo esame della decisione impugnata.

In particolare, il Collegio ha ribadito che la Corte di Appello di Bari avrebbe dovuto utilizzare il principio secondo il quale la **funzione del deposito cauzionale**, nel contratto di locazione, è di **garantire il locatore per l'adempimento di tutti gli obblighi**, legali e convenzionali, gravanti sul conduttore, a cominciare da quello di pagamento dei canoni, neppure escluso quello di recedere dal contratto dando il dovuto preavviso.

Da questo punto di vista gli ermellini hanno affermato che tale istituto, sulla scorta dei caratteri comuni alle varie forme di cauzione diffuse nella pratica degli affari, si pone come **una forma di garanzia dell'eventuale obbligazione di risarcimento danni**, ivi compresa quella, già riconosciuta ai ricorrenti, relativa al **danno da lucro cessante**.

Pertanto, sulla somma o sul valore dei beni ricevuti *l'accipiens* potrà invero agevolmente soddisfarsi ove la controparte gli abbia cagionato un danno e per l'ammontare dello stesso, potendo il locatore sottrarsi all'obbligo di restituzione del deposito, che sorge con la conclusione della locazione con apposita domanda giudiziale.

In conclusione, non resta che appurare e confermare che il locatore, potrà non restituire al conduttore il deposito cauzionale qualora in sede giudiziale dimostri di aver subito **qualunque tipo di danno e non solo quelle subiti dalla *res locata***.

LOCAZIONI COMMERCIALI, SE SI RITARDA NELLA RICONSEGNA DEI LOCALI IL MANCATO PAGAMENTO DI ALCUNI CANONI NON INCIDE SUL DIRITTO ALL'INDENNITÀ DI AVVIAMENTO

di Mario Finocchiaro

La protrazione della detenzione dei locali da parte del conduttore nel periodo intercorrente tra il termine di rilascio indicato nella disdetta e la data di effettiva riconsegna comporta la instaurazione, tra le parti, di un regime di occupazione derivato, ma distinto dal rapporto contrattuale con riguardo al quale era maturato il diritto di percepire la indennità di avviamento commerciale. Il mancato pagamento di talune mensilità di canone (rectius: di corrispettivo ex art. 1591 Cc) non integra condizione impeditiva del diritto alla indennità ex art. 34 citato, ma origina solo una pretesa risarcitoria in capo alla parte locatrice. Questo il principio espresso dalla Sezione III della Cassazione con l'ordinanza 5 settembre 2022 n. 26135.

I precedenti

Nello stesso senso, nel caso in esame la protrazione della detenzione dei locali da parte [della ex conduttrice] nel periodo intercorrente tra il termine, giudiziale di

rilascio (agosto 2007) e la data di effettiva riconsegna (dicembre 2008) comportò l'instaurazione tra le parti di un regime di occupazione derivato ma distinto dal rapporto contrattuale con riguardo al quale

era maturato in capo alla conduttrice il diritto di percepire l'indennità di avviamento commerciale; con la conseguenza che il mancato pagamento di talune mensilità di "canone" (rectius: di corrispettivo ex articolo 1591 Cc) non poteva, diversamente da quanto ritenuto dalla corte di appello, integrare una condizione di vera e propria "morosità" del conduttore impeditiva del diritto all'indennità ex articolo 34 [legge n. 392 del 2978], quanto soltanto originare una pretesa risarcitoria in capo alla locatrice, Cassazione, sentenza 20 maggio 2015, n. 10261, in Italggiureweb, 2015, in motivazione

Scioglimento anticipato

In un'ottica diversa, rispetto a quella che ispira la pronunzia in rassegna, cfr., per l'affermazione che in tema di contratto di

locazione ad uso diverso da quello abitativo il diritto del conduttore ad ottenere dal locatore, in caso di esercizio di attività con contatti diretti con il pubblico degli utenti o dei consumatori e di scioglimento anticipato del contratto di locazione a tempo indeterminato per volontà del locatore, l'indennità di avviamento commerciale, ai sensi dell'art. 34, legge 27 luglio 1978 n. 392, viene meno in caso di riconsegna del bene dopo undici mesi dalla scadenza del termine fissato per il rilascio, Cassazione, sentenza 8 marzo 2003, n. 3526, in Rass. locazioni, 2003, p. 389.

Risarcimento del danno per ritardata riconsegna e pagamento dell'indennità

In termini generali, in molteplici occasioni si è affermato che nella locazione di immo-



bili urbani adibiti alle attività di cui all'articolo 27, primo comma, nn. 1 e 2, della legge 27 luglio 1978, n. 392, tra il diritto del locatore al risarcimento del maggior danno da ritardata riconsegna dell'immobile locato, ai sensi dell'articolo 1591 Cc, e l'adempimento dell'obbligo su questi gravante di pagamento al conduttore dell'indennità per la perdita dell'avviamento, esiste un rapporto di reciproca interdipendenza. Pertanto:

- il diritto del locatore al risarcimento del danno, a norma dell'articolo 1591 Cc, per la ritardata restituzione dell'immobile locato, ancorché sia stato emanato un provvedimento di rilascio, non va riconosciuto per il periodo precedente alla corresponsione dell'indennità di avviamento, di cui agli articoli 34 e 69 legge n. 392 del 1978, atteso che tale corresponsione costituisce condizione per l'esecuzione del provvedimento di rilascio, sicché, fin quando essa non avvenga, la ritenzione dell'immobile da parte del conduttore è legittima, Cassazione, ordinanza 16 ottobre 2017, n. 24285 (Analogamente, all'atto della cessazione del rapporto di locazione non abitativa, in relazione alla quale il conduttore abbia diritto alla corresponsione dell'indennità per perdita dell'avviamento commerciale, permangono a carico delle parti reciproci obblighi di natura contrattuale - quello di restituzione dell'immobile gravante sul conduttore e quello di versamento dell'indennità a carico del locatore - che si caratterizzano per la loro reciproca inesigibilità in difetto del contemporaneo adempimento ad opera della controparte, con conseguente esclusione della mora del conduttore ex articolo 1591 Cc e di quella del locatore ex articolo 1224 stesso codice, in quanto entrambi i rifiuti ad adempiere trovano titolo giustificativo nella legge. Pertanto, non può essere riconosciuto al locatore il risarcimento del danno da ritardo nella restituzione dell'immobile, qualora questo sia giustificato dal mancato pagamento dell'indennità o dalla mancata seria offerta (almeno non formale) della prestazione, Cassazione, sentenza 29 marzo 1996, n. 2910, in *Giurisprudenza italiana*, 1997, I, 1, c, 302);
- chiesto dal locatore il risarcimento del maggior danno [ex articolo 1591 Cc], il giudice deve verificare anche d'ufficio se l'attore abbia adempiuto od offerto di adempiere l'obbligo di pagamento della suddetta indennità, non occorrendo a tal fine una formale eccezione da parte del conduttore, Cassazione, sentenze 13 febbraio 2014, n. 3348 e 20 aprile 2009, n. 9353;
- ciascuna delle prestazioni non è esigibile in mancanza dell'adempimento, o dell'offerta di adempimento dell'altra, per cui gli interessi sulla somma dovuta a titolo di indennità di avviamento commerciale non iniziano a decorrere finché non è avvenuto il rilascio dell'immobile, Cassazione, sentenze 25 febbraio 2014, n. 4443; 6 maggio 2010, n. 10962; 10 febbraio 2003, n. 1930, in *Riv. giur. edilizia*, 2003, I, 2, p. 1166, con nota di De Tilla M.,

Il rapporto di reciproca dipendenza

Rilascio dell'immobile ed indennità di avviamento sono legate da un rapporto di reciproca dipendenza;

- il conduttore che, alla scadenza del contratto, rifiuti la restituzione dell'immobile, in attesa che il locatore gli corrisponda la dovuta indennità di avviamento, è obbligato al solo pagamento del corrispettivo convenuto per la locazione, e non anche al risarcimento del maggior danno, Cassazione, sez. un., sentenza 15 novembre 2000, n. 1177, in *Rassegna loc. e cond.*, 2000, p. 579, con nota di Guida G., *La tutela dell'avviamento commerciale ed il legittimo rifiuto del conduttore di restituire l'immobile, nonché in Corriere giuridico*, 2001, p. 1324, con nota di Giove S., *Danni da ritardato rilascio e indennità di avviamento*;
- sino a quando non venga corrisposta l'indennità di avviamento di cui all'articolo 69 legge n. 392 del 1978 o ne sia stata effettuata l'offerta reale, il conduttore ha il diritto di mantenere la detenzione dell'immobile e di continuare nel godimento secondo contratto. Ciò comporta il venir meno della mora nella riconsegna del locale, e conseguentemente, dell'obbligo ex articolo 1591 Cc di corrispondere a titolo di risarcimento - per il periodo di detenzione dal provvedimento di rilascio o dalla scadenza del contratto al pagamento effettivo o all'offerta reale dell'indennità di avviamento - un compenso superiore al canone stabilito nel risolto contratto locativo, non sussis-

stendo la detenzione illegittima, Cassazione, sentenza 1° giugno 1995, n. 6132, in *Giustizia civile*, 1996, I, p. 743, con nota di Izzo N., *L'inesistenza del diritto di ritenzione per il mancato pagamento della indennità di avviamento.* (Sempre nel senso che la disposizione di cui agli articoli 34 e 69 legge n. 392 del 1978, secondo cui l'esecuzione del provvedimento di rilascio dell'immobile locato ad uso non abitativo è condizionata dalla avvenuta corresponsione dell'indennità di avviamento, configura una proroga legale del termine di adempimento dell'obbligo di riconsegna, determinata dalla necessità di far trovare altra idonea sistemazione logistica al lavoratore, ed esclude, quindi, che il conduttore possa essere ritenuto responsabile del maggior danno di cui all'articolo 1591 Cc, prima del pagamento o dell'offerta reale della suddetta indennità di avviamento, Cassazione, sentenza 21 luglio 1993, n. 8134, in *Giustizia civile*, 1994, I, p. 3201, con nota di Izzo S., *Inesistenza del diritto al risarcimento del danno in caso di mancata corresponsione dell'indennità di avviamento.*)

Applicabilità alle locazioni in regime transitorio

Nel senso che in tema di esecuzione del provvedimento ottenuto dal locatore di rilascio di immobile adibito ad uso diverso da abitazione, l'articolo 9 del decreto legge 30 dicembre 1988, n. 551 (convertito in legge 21 febbraio 1989, n. 61, secondo cui la corresponsione dell'importo comunque

risultante dalla sentenza di primo grado consente, salvo conguaglio all'esito del giudizio, l'esecuzione del provvedimento di rilascio dell'immobile), formalmente inserito - come ultimo comma - nell'articolo 34 della legge 27 luglio 1978 n. 392, è destinato ad integrare la disciplina ordinaria dell'indennità per la perdita dell'avviamento e risponde ad una finalità di carattere generale, risultando pertanto applicabile anche alle locazioni in regime transitorio regolate dall'articolo 69 della legge sull'equo canone, stante l'esigenza - comune alle locazioni in regime ordinario e a quelle in regime transitorio - di evitare che il giudizio di determinazione dell'indennità di avviamento possa essere strumentalmente usato per ritardare l'esecuzione del provvedimento di rilascio. Ne consegue che, anche per gli immobili locati prima dell'entrata in vigore della suindicata legge n. 392 del 1978, la corresponsione (cui è parificata l'offerta reale con effetto liberatorio ex articoli 1206 e segg. Cc) dell'indennità provvisoriamente determinata nella sentenza di primo grado funge da condizione di procedibilità dell'azione di rilascio e, corrispondentemente, rendendo esigibile l'obbligo di restituzione dell'immobile, costituisce in mora il conduttore, con le conseguenze risarcitorie previste dall'articolo 1591 Cc, Cassazione, sentenza 30 giugno 2005, n. 13948. Per la precisazione che il diritto all'indennità per la perdita dell'avviamento commerciale sorge a condizione che il rapporto sia sciolto per volontà unilaterale del locatore e il conduttore non sia inadempiente, a tal

fine non rilevando il ritardo nella riconsegna dell'immobile dopo la cessazione del rapporto in quanto l'obbligazione del conduttore al rilascio dell'immobile e quella del locatore alla corresponsione dell'indennità di avviamento, pur dipendenti e reciprocamente esigibili, sorgono quando il rapporto è già cessato e si collocano dunque fuori dal sinallagma contrattuale, Cassazione, sentenza 5 dicembre 2014, n. 25736.

Le pronunce di merito

In argomento, in sede di merito si è precisato, tra l'altro:

- al conduttore non compete il risarcimento del danno da mancato guadagno subito nelle more del rilascio di un immobile adibito ad uso commerciale, che continui ad essere detenuto in forza del legittimo esercizio del diritto di ritenzione in attesa della corresponsione della indennità di avviamento, Tribunale di Cagliari, sentenza 11 novembre 1991, in Riv. giur. sarda, 1993, p. 51, con nota di Me-reu G., Diritto di ritenzione del conduttore e mancato guadagno nelle more del rilascio;
- in caso di mancato rilascio di immobile locato per uso diverso da quello abitativo alla scadenza del termine fissato per l'esecuzione, il locatore che abbia effettuato l'offerta reale dell'indennità per la perdita dell'avviamento commerciale - con successivo deposito della somma su libretto bancario - e che intende ottenere il risarcimento del maggior danno ex articolo 1591 c. c., può ben chiedere

(sussistendo il *fumus boni juris*) il sequestro conservativo della somma vincolata, essendo il *periculum in mora* intrinseco alla possibilità che l'imminente esecuzione dello sfratto induca il conduttore a sottrarre ogni garanzia patrimoniale del credito del proprietario (tanto l'azienda quanto la somma in deposito a suo beneficio), Tribunale di Roma, sentenza 11 ottobre 1990, in *Temi romana*, 1990, p. 507;

- è inammissibile, per inegisibilità del credito, la domanda di condanna del locatore al pagamento dell'indennità di avviamento, proposta dal conduttore in pendenza del termine di rilascio ex articolo 56 l. n. 392 del 1978, Tribunale di Bergamo, sentenza 17 novembre 2011, in *Arch. loc. cond.*, 2012, p. 309, con nota di Guizzetti, F.B., Il rilascio dell'immobile quale presupposto per la condanna del locatore al pagamento dell'indennità;
- la corresponsione dell'indennità per l'avviamento commerciale prevista nell'articolo 34 legge 27 luglio 1978 n. 392, si pone

come condizione di procedibilità dell'azione esecutiva nei confronti del conduttore che si rifiuti di rilasciare l'immobile dopo la scadenza contrattuale e la fissazione del termine da parte del giudice per il rilascio e l'articolo 9 legge n. 61 del 1989, che consente al locatore di eseguire il provvedimento di rilascio dell'immobile sulla base di una determinazione provvisoria dell'indennità, rapportata alla somma reclamata, nel relativo giudizio, dal conduttore o, in mancanza, offerta dal locatore, non sta a significare che basta una qualsivoglia generica «offerta» (e cioè una sorta di dichiarazione di disponibilità a presupporre l'esistenza di un giudizio sulla determinazione del quantum - controverso - dell'indennità), in quanto ciò non modifica la necessità dell'offerta reale, qualora il conduttore-creditore faccia mancare la propria collaborazione all'adempimento dell'obbligazione, Tribunale di Roma, sentenza 4 marzo 1994, in *Rass. locazioni e cond.*, 1994, p. 205.

MUTUI BANCARI E APPLICAZIONE ILLEGITTIMA DEL REGIME COMPOSTO NEL CALCOLO DEGLI INTERESSI

di Thomas Coppola*

I mutui bancari vengono concessi con a carico del contraente il riconoscimento degli interessi, e questo evidentemente è legittimo. Gli interessi però non devono superare le soglie delle tabelle sull'usurarietà delle condizioni; quindi periodicamente il Ministero pubblica le tabelle con le soglie sull'usura. Se si va oltre gli interessi non sono dovuti e il contratto è soggetto ad usura.

La fattispecie dell'usura fa scattare anche **responsabilità penali ex art. 644 cp a carico della Banca. Il superamento del tasso soglia usura ha la conseguenza dell'applicazione dell'art. 1815 comma 2 del c.c.:** "Se sono convenuti interessi usurari la clausola è nulla e non sono dovuti interessi".

Il tema preso in esame dalla giurisprudenza negli ultimi tempi è quello dell'**applicazione del regime composto sul calcolo degli interessi**. Ebbene il regime composto del calcolo degli interessi è **illegittimo**,

dal momento in cui prevede che **la rata sia composta non solo da capitale e interessi, bensì da capitale, interessi e interessi sugli interessi**.

Molteplici le sentenze in tal senso secondo le quali: "Tale applicazione comporta la nullità della clausola e l'applicazione degli interessi secondo i tassi legali o quelli BOT".

Il **Tribunale di Roma, sez. XVII civile**, in tema di **ammortamento "alla francese"** con la **sentenza 21 gennaio - 8 febbraio 2021, n. 2188** ha affermato che per valutare se un finanziamento è usurario occorre considerare, nel calcolo del costo complessivo, anche il **costo "occulto" insito nell'utilizzo del regime composto**.

Il Tribunale di Roma ha ritenuto che una corretta **interpretazione dell'art. 644, IV, co. c.p.** ("per la determinazione del tasso di interesse usurario si tiene conto delle commissioni, remunerazioni a qualsiasi titolo e delle spese, escluse quelle per imposte e

*tasse, collegate alla erogazione del credito”) consente di ritenere che “tra i costi, le commissioni e le spese direttamente collegate all’erogazione del finanziamento vada incluso anche il **costo occulto a carico del mutuatario, insito nell’utilizzo del regime di capitalizzazione composta nella redazione del piano di ammortamento (alla francese)**; costo pari al differenziale scaturito dal minor importo della rata risultante dall’applicazione del regime di capitalizzazione semplice”.*

E ciò a prescindere dall’accettazione, esplicita o tacita, del regime di capitalizzazione composta da parte del mutuatario, considerato che, in ogni caso, tale maggiore onere va comunque calcolato *“ai fini del calcolo del tasso effettivo globale annuo (TEG) al pari di tutti gli altri costi, spese e remunerazioni collegate al finanziamento, incluso il vero e proprio effetto anatocistico di cui all’art. 1283 c.c.”*

Il Tribunale, appurato che il **TAEG ricalcolato comprendente tali costi occulti ha superato il TSU**, ha dichiarato, ai sensi dell’art. 1815, co.2, c.c. (“Se sono convenuti interessi usurari la clausola è nulla e non sono dovuti interessi”), la **nullità della clausola relativa alla pattuizione degli interessi corrispettivi** e la conseguente gratuità del finanziamento.

Può, dunque, ritenersi che se l’ammortamento è stato progettato secondo il **regime composto**, si deve procedere alla **disapplicazione di tale regime e all’applicazione del regime semplice**, ottenendo, a parità di tasso, durata e somma prestata, un valore della rata semplice più bassa di quella che si ottiene in regime composto. La divergenza di tasso misura il maggior costo dovuto all’applicazione del regime composto.

Tale **maggiore onere va inserito nel calcolo TEG** in quanto costituisce un **“costo**



occulto” che incide sulla **determinazione del tasso reale ed effettivo del mutuo**. Se, per effetto dell’inserimento di tale costo, il finanziamento supera il tasso soglia, il rapporto, così come affermato correttamente dal Tribunale di Roma, è gratuito ai sensi dell’art.1815 c.c.

Tribunale di Cremona, Sentenza 8/2022 pubbl. il 12/01/2022 : “L’applicazione del TAN indicato in un contratto **senza alcuna specificazione del regime finanziario** adottato determina una **sottostima dell’onere posto a carico del cliente**, per il quale è impossibile percepire la diversa ed effettiva dimensione dell’ammontare complessivo degli interessi che viene generato dall’utilizzo del regime composto rispetto al regime semplice. Anzi, il mutuatario medio, non è nemmeno a conoscenza della possibilità di ottenere una rata di diverso importo a seconda del regime finanziario, poiché tale informazione gli viene sottaciuta. Quindi, l’ammontare della rata e il piano di ammortamento dal quale ricavare gli interessi non sono coerenti con gli elementi della pattuizione e di conseguenza **non possono costituire un’integrazione della volontà contrattuale**, la quale – relativamente al tasso – si fonda unicamente sul TAN che però (in caso di progettazione dell’ammortamento in regime composto) fornisce una misura sottodimensionata del costo dell’operazione. Chiarito ciò, occorre ora determinare in concreto **l’incidenza sul TAEG dell’onere implicito relativo al differenziale di regi-**

me finanziario. Una volta effettuata la *stesura dei due piani di ammortamento nel regime della capitalizzazione composta e nel regime della capitalizzazione semplice e tenuto conto della formula proposta dalla Banca d’Italia per il calcolo del TAEG, occorre **calcolare l’onere implicito relativo al differenziale di regime tra capitalizzazione composta e semplice**, pari al valore attuale della rata calcolato in capitalizzazione composta, moltiplicato per la rata semplice, ovvero moltiplicando la differenza della rata per il valore attuale, calcolato in regime composto, così da ottenere l’importo dell’onere occulto e implicito”.*

Poiché gli interessi vengono calcolati come parte percentuale (data dal tasso d’interesse) del capitale rispetto a una durata temporale è necessario **specificare in che modo gli interessi vengono calcolati rispetto al tempo**. Difatti, esistono due modalità (regimi) principali di applicazioni degli interessi su un capitale, note come **regime semplice e composto degli interessi**.

Nel **regime semplice** degli interessi la maggiorazione per interesse non contribuisce a formare interessi per gli istanti di tempo successivi e, quindi, non prevede la capitalizzazione degli interessi. In tal caso, cioè, **l’interesse è calcolato solamente sul capitale investito e proporzionalmente al capitale stesso e al tempo di impiego**.

Nel **regime composto** degli interessi la maggiorazione per interesse contribuisce,

invece, alla formazione dell'interesse per gli istanti di tempo successivi e, quindi, **prevede la capitalizzazione degli interessi**. L'utilizzo del piano di ammortamento alla francese che adotta un regime di capitalizzazione composta comporta anche **un'incidenza sulla indeterminatezza del rapporto di mutuo**.

In sostanza l'indicazione del TAN indicato in contratto senza alcuna specificazione del regime finanziario adottato determina una **sottostima dell'onere posto a carico del mutuatario** per il quale è impossibile percepire la diversa ed effettiva dimensione dell'ammontare complessivo degli interessi generato dall'utilizzo del regime composto, non pattuito, in luogo di quello semplice. L'assenza della pattuizione comporta, appunto, che mai le parti hanno statuito l'utilizzo della capitalizzazione composta che ha la conseguenza di **aumentare l'importo degli interessi e quindi far emergere un tasso annuo effettivo superiore** a quello risultante dalle clausole contrattuali.

Siccome gli interessi prodotti dal piano di ammortamento a capitalizzazione composta sono superiori sarebbe sufficiente, **ai fini della determinatezza che fosse indicato in contratto l'aliquota (più alta) corrispondente agli interessi espressi in regime semplice, che chiarirebbe qual è l'effettivo prezzo (riferito al tasso) del contratto**.

L'applicazione del TAN convenuto in contratto senza alcuna specificazione del

regime di calcolo comporta l'**indeterminatezza della clausola** inerente il calcolo degli interessi nel contratto.

A tal proposito, si riporta la sentenza del Tribunale di Campobasso n° 528 del 6 novembre 2020 :*"Dal contratto di mutuo non risulta concordato per iscritto nè il regime finanziario adottato, essendo insufficiente la mera indicazione del piano di ammortamento alla francese potendo quest'ultimo essere determinato sia in regime di capitalizzazione semplice sia in regime di capitalizzazione composta, nè il sistema di calcolo degli interessi la cui mancanza può condurre all'applicazione di una pluralità di tassi di interessi"*.

Inoltre, la Corte di Appello di Bari con la sentenza 1890/2020 del 03/11/2020 stabilisce il principio per cui la determinatezza del tasso di interesse impone che il contratto preveda espressamente il regime finanziario adottato: *"È nulla la clausola pattizia degli interessi per indeterminatezza e per inosservanza della forma scritta in caso di pattuizione del solo T.A.N. senza espressa pattuizione del regime finanziario di capitalizzazione degli interessi. Sarà quindi necessario rimodulare il piano di ammortamento in regime semplice con contestuale applicazione dei tassi BOT ex art. 117 TUB".*(...) con riferimento alla normativa sulla trasparenza bancaria, atteso che non dichiarando nel contratto il regime di capitalizzazione che governa il piano di ammortamento del prestito, si

finisce per negare al mutuatario la effettiva conoscenza del meccanismo applicativo degli interessi. La capziosa sostituzione della legge dell'interesse semplice con quella dell'interesse composto nel calcolo delle rate di un piano di ammortamento alla francese, circostanza che provoca un innalzamento occulto del tasso d'interesse effettivamente applicato, potrebbe comportare in caso di mancata pattuizione del regime finanziario della capitalizzazione composta, anche la violazione dell'art. 117 TUB che impone a pena di nullità di indicare per iscritto nei contratti bancari il tasso di interesse applicato e ogni altro prezzo e condizioni praticati inclusi gli interessi di mora”

Laddove non sia stato pattuito e specificato il regime finanziario, **la indicazione del solo T.A.N. esprime correttamente il costo del finanziamento** solo se il piano di ammortamento sia stato costruito in **capitalizzazione semplice**, essendo tale regime aderente all'art. 821 c.c. che codifica la regola ordinaria della maturazione proporzionale degli interessi, mentre, in caso di **capitalizzazione composta**, il T.A.N. fornisce una **misura sottodimensionata del prezzo costo dell'operazione** pregiudicando la consapevolezza del cliente ed il diritto ad una corretta informazione.

Peraltro **l'ammortamento a rata costante viola l'art. 1283 c.c.**, perché determina, nel regime di capitalizzazione composta adottato – ma non dichiarato – dall'istituto

di credito, un'**accelerazione nella crescita degli interessi rispetto ad una loro crescita proporzionale**, realizzando, per questa via, nella successione di scadenze predefinite nei piani di ammortamento, la loro capitalizzazione e dunque una spirale ascendente del monte interessi.

Alla nullità della clausola relativa al tasso di interesse ed alla **violazione del divieto anatocistico** consegue che il debito vada **rideterminato applicando il tasso ex art. 117 co. 7 TUB ed il regime di capitalizzazione semplice**, che costituisce il modello legale tipico di produzione di interessi, in conformità al disposto di cui all'art. 821, 3° co., c.c..

Tribunale di Vicenza, Sentenza n°170/2022 pubblicata il 03/02/2022 : “In un contratto di finanziamento, il tasso di interesse, essendo uno degli elementi essenziali del contratto, deve essere, ex art. 1346 c.c., determinato o determinabile. La previsione contrattuale, però, relativa al solo tasso di interesse in ragione d'anno (c.d. TAN) è un'indicazione parziale ed insufficiente a determinare il monte interessi in quanto concorrono a determinare il tasso effettivo annuo anche i tempi di riscossione degli interessi e il regime finanziario adottato. E' noto che esistono almeno due regimi finanziari alternativi, applicabili a qualunque tipo di ammortamento prescelto, tra cui: il regime finanziario della capitalizzazione composta e quello della capitalizzazione semplice.

Il primo prevede una maturazione degli interessi ad un ritmo esponenziale, e quindi più oneroso, il secondo limita la maturazione degli interessi ad un ritmo lineare e proporzionale al tempo. Ne consegue che a parità di importo finanziato, di TAN contrattuale, di durata del piano di rimborso e di numero di rate, **due prestiti, a seconda del regime di capitalizzazione adottato, produrranno un costo del tutto diverso**, che risulterà ovviamente più alto in regime di capitalizzazione composta. Pertanto, mentre in un regime di capitalizzazione semplice il TAN può rappresentare una corretta misura del costo del finanziamento, esso perde questa caratteristica in un regime di capitalizzazione composta, anzi in tali circostanze il TAN fornisce una misura sottodimensionata del prezzo del costo dell'operazione. Ne consegue che la mancata esplicitazione nel contratto del regime di capitalizzazione adottato incide sul monte interessi e quindi sulla determinazione del tasso. Orbene, sulla base di tali premesse espositive, analizzando la documentazione versata in atti, emerge che in nessuna pattuizione scritta, né nel contratto di finanziamento, né nella documentazione allegata, risulti esplicitato il regime di capitalizzazione adottato dall'Istituto finanziatore. L'indeterminatezza del tasso si traduce nella violazione del requisito della forma scritta prescritto ad *substantiam* – ex art. 1284, comma 3 e 117 TUB – per la pattuizione degli interessi ultralegali. Alla **nullità della clausola relativa al tasso di interesse** consegue, per effetto del meccanismo di eterointegrazione normativa

previsto dal comma 7 dell'art. 117 TUB, la **sostituzione del tasso ultralegale applicato con il c.d. tasso BOT** nella predetta norma. Posto poi che, nel nostro ordinamento, l'art. 821, comma 3, c.c. prescrive che i frutti civili (tra cui anche gli interessi dei capitali) di acquisiscono giorno per giorno stabilendo così una maturazione lineare e proporzionale degli interessi al capitale prestato, un diverso regime di capitalizzazione doveva necessariamente essere pattuito per iscritto.”

Ne consegue che, nel caso di specie, il piano di **rimborso del mutuo a rata costante, ovvero c.d. alla francese**, dovrà essere **rielaborato utilizzando il tasso BOT annuale minimo dei dodici mesi precedenti la conclusione del contratto**, adottando il regime di capitalizzazione semplice.

Anche il **Tribunale di Nola (Sentenza del 09/12/2021** Giudice dott. Andrea Francesco Fabbri) si è espresso sul piano di ammortamento alla francese, evidenziando le criticità che esso comporta ed il costo occulto che esso determina a carico del cliente. Invero, “rappresentando il piano di ammortamento una mera predeterminazione dell'imputazione dei pagamenti, il tasso di interessi corrispettivo previsto in contratto dovrebbe corrispondere perfettamente a quello implicito nel piano di ammortamento”. Ebbene, il giudice campano ha verificato che ciò **non accade nel piano di ammortamento alla francese**. Quest'ultimo **cela un tasso corrispettivo più elevato di quello pubbli-**

cizzato in contratto, dal momento che impiega un regime di **capitalizzazione composta, non indicato né dichiarato**, e quindi contrario agli articoli 821, 1283 e 1284 c.c. Ne consegue la sanzione prevista dall'art. 117 TUB, 7° comma, con applicazione dei tassi bot minimi emessi nei dodici mesi precedenti la stipula del contratto, in regime di capitalizzazione semplice.

Tribunale di Napoli II Sezione Civile, il Giudice dott. Ettore Pastore nel Verbale della **causa n. r.g. 9039/2021 del 04/02/2022** incarica il **CTU** di verificare se nel rapporto di mutuo per cui è causa siano stati capitalizzati gli **interessi in forma composta senza che fosse stato pattuito**, ed in caso affermativo **ricalcolare il saldo** del rapporto secondo due ipotesi: o applicando i **tassi sostitutivi ex art. 117.7 TUB** e senza capitalizzazione, o limitandosi ad **eliminare gli effetti della capitalizzazione occulta**: “verifichi se la clausola contrattuale sul tasso d'interesse sia adeguatamente determinata, ed in caso negativo ricalcoli il saldo del rapporto applicando i tassi sostitutivi; formuli separatamente una ipotesi in cui applichi i tassi sostitutivi solo nel periodo per il quale è stato ritenuto manipolato il tasso Euribor; nella seconda e terza ipotesi,

formuli sempre un'alternativa escludendo la capitalizzazione composta occulta degli interessi, ove riscontrata”.

Tribunale di Campobasso, Sentenza n° 156/2022 pubbl. il 18/03/2022, quesiti al **CTU**: “Verifichi se il piano di ammortamento allegato al finanziamento di cui è causa è stato costruito in regime di interesse composto; determini un piano di ammortamento alla francese con applicazione della capitalizzazione semplice. Rielabori il CTU l'intero piano di ammortamento al tasso legale e al tasso minimo e quello massimo, rispettivamente per le operazioni attive e per quelle passive, dei buoni ordinari del tesoro. In estrema sintesi il regime composto comporta interessi occulti che vanno considerati nel determinare il superamento del tasso soglia usura e se ciò accade il mutuo è usurario con le conseguenze di responsabilità penali e di ricalcolo degli interessi”.

*A cura del Prof. Avv. Thomas Coppola, Università degli Studi di Urbino Carlo Bo - Dipartimento di Giurisprudenza - Professore a contratto Cattedra Diritto Commerciale.

MUTUI, IMPENNATA DEI TASSI A GENNAIO. ARRIVANO AL 3,53% (0,52 % IN PIÙ DA DICEMBRE)

di Laura Serafini

Anche per le imprese c'è un rincaro, anche se meno marcato e nell'ordine dello 0,15%: dal 3,55% si passa al 3,7 per cento

Continuano a salire i tassi di interesse sui prestiti. Il mese scorso aveva colpito il fatto che il tasso applicato sui mutui a dicembre 2022 avesse sfondato il tetto del 3 per cento. A gennaio 2023 quel valore ha fatto un altro del salto, raggiungendo un valore medio del 3,53 per cento, con un incremento dello 0,52% (dal 3,01% di dicembre). Anche per le imprese c'è un rincaro, anche se meno marcato e nell'ordine dello 0,15%: dal 3,55% si passa al 3,7 per cento. L'aumento medio dei tassi di interesse, che ovviamente segue i ritocchi al rialzo da parte della Bce, a gennaio è stato dal 3,2 al 3,51 per cento. È quanto emerge dal bollettino mensile dell'Abi pubblicato il 14 febbraio.

Salgono i prestiti alle famiglie, fermi per le imprese

Sempre il mese scorso, i prestiti a imprese e famiglie sono aumentati del +1,3% rispetto a un anno fa, come evidenziato già dal-

la Banca d'Italia nei giorni scorsi. L'analisi dell'Abi, dimostra come a dicembre 2022, i prestiti alle imprese sono rimasti fermi su base annua, mentre quelli per le famiglie sono aumentati del 3,3 per cento.

Sofferenze nette in calo di 2 miliardi su dicembre

Se il costo del credito è in aumento, il livello di deterioramento dei prestiti già concessi rimane sotto controllo. Secondo il bollettino, le sofferenze nette (cioè al netto delle svalutazioni e accantonamenti già effettuati dalle banche con proprie risorse) a dicembre 2022 sono state pari 14,2 miliardi di euro, in calo di circa 2 miliardi rispetto al mese precedente (-12,4%) e inferiori di circa 1 miliardo rispetto a dicembre 2021. Il rapporto sofferenze nette su impieghi totali è pari allo 0,81% a dicembre 2022 rispetto allo 0,87% di dicembre 2021 (4,89% a novembre 2015).



Depositi in discesa: meno 19 miliardi su base annua

Altro fenomeno interessante da registrare è la flessione dei depositi, che avevano continuato a crescere da inizio 2020. Da ottobre scorso è iniziata una lieve inversione di tendenza (-0,1% su base annua) che invece si è consolidata a gennaio con un calo dell'1 per cento: i depositi sono scesi, a gennaio, di 18,7 miliardi di euro rispetto a un anno prima. «La riduzione dei depositi è imputabile prevalentemente alle imprese che avevano registrato tra

dicembre 2019 e luglio 2022 un incremento dei depositi di oltre 130 miliardi di euro, mentre per la raccolta indiretta», spiega il bollettino. Sono invece in aumento cioè gli investimenti in titoli custoditi presso le banche (sia in gestione sia detenuti direttamente dalla clientela) con un incremento di circa 132 miliardi tra dicembre 2021 e dicembre 2022, di cui 64,5 miliardi riconducibili alle famiglie, 14,5 alle imprese e il restante agli altri settori (imprese finanziarie, assicurazioni, pubblica amministrazione).

Marzo 2023

NEWSLETTER

Newsletter realizzata da 24 ORE Professionale in collaborazione con FIMAA

Proprietario ed Editore: Il Sole 24 Ore S.p.A.

Sede legale e amministrazione: Viale Sarca, 223 - 20126 Milano

Redazione: 24 ORE Professionale

© 2023 Il Sole 24 ORE S.p.a.

Tutti i diritti riservati. È vietata la riproduzione anche parziale e con qualsiasi strumento.

I testi e l'elaborazione dei testi, anche se curati con scrupolosa attenzione, non possono comportare specifiche responsabilità per involontari errori e inesattezze.

CHIUSA IN REDAZIONE: MARZO 2023



GRUPPO **24** ORE

